

## **I. FRÜHZEITIGE Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** **Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 30.06.2020 bis 31.07.2020**

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

- Amprion GmbH
- Bundeswehr
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle/Landeseisenbahnaufsicht Baden-Württemberg
- Ericsson Services GmbH
- Handwerkskammer Region Stuttgart
- Landeswasserversorgung
- Bodenseewasserversorgung
- Netze BW GmbH
- Schulen – Geschäftsführendes Rektorat
- Stadtwerke LB-Kornwestheim GmbH (SWLB)
- Syna GmbH (Süwag)
- Polizeipräsidium Ludwigsburg, Referat Prävention
- Verband Region Stuttgart
- Vermögen und Bau
- BIMA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (keine Rückmeldung)
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südwest (keine Rückmeldung)
- Deutsche Post (keine Rückmeldung)
- IHK – Bezirkskammer Ludwigsburg (keine Rückmeldung)
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde (keine Rückmeldung)
- Katholische Gesamtkirchengemeinde (keine Rückmeldung)

Zu den von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit Bedenken wird auf den nachfolgenden Seiten Stellung genommen.

1. Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 13.07.2020	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>Geotechnik</b></p> <p>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. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht be- kannter Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wieder- befeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszu- schließen. 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 ei- nes entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hinge- wiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmeson- den, ergeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden in den Textteil des Bebau- ungsplanes (Ziffer C1) übernommen.</p> <p>Die Hinweise wurden in den Textteil des Bebau- ungsplanes (Ziffer C 2) übernommen.</p>

<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>2. Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 16.07.2020</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Ziele und Vorgaben der Raumordnung sind in der Begründung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Mehrfertigung wird übersandt.</p>
<p><b>3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 27.07.2020</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>In dem Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. - siehe Anlage -</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben. Diese Telekommunikationslinien können nicht oder nur mit einem hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Wir bitten Sie daher, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in</p>	<p>Die Lage der Telekommunikationslinien wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Bei einem Ausbau des Neubaugebietes durch die Telekom benötigen wir genaue Angaben (Einfamilien, – Reihen, – Doppel, – Mehrfamilienhäuser) über die Grundstücksbebauung. Wir müssen für jede Postanschrift eine Versorgung vorsehen.

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 6 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 Abzweiggästen 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.	
<b>4. Polizeipräsidium Ludwigsburg, Führungs- und einsatzstab, SB Verkehr, Schreiben vom 28.07.2020</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Aus verkehrsrechtlicher Sicht und unter den Gesichtspunkten der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird der Planungsentwurf grundsätzlich als unproblematisch angesehen. Dennoch wird gebeten, bei der konkreten Gestaltung der Verkehrserschließung folgende Aspekte zu berücksichtigen: Die Tiefgaragenausfahrt sollte, wenngleich sie auf Privatgelände liegt, beim Ausfahren gute Sicht auf alle umgebenen Flächen bieten, wo sich Personen aufhalten oder Fahrzeuge bewegen könnten. Zu vermeiden sind Sichteinschränkungen durch Mauervorsprünge, Bepflanzung usw., welche ein blindes Hineintasten mit der Fahrzeugfront in einen nicht einsehbaren Bereich erfordern könnten. Auch im Zusammenhang mit dem Erschließungsweg am Übergang zur Lorcher Straße wird angeregt, diese Aspekte im Zuge der endgültigen Ausgestaltung zu prüfen und die Situation insbesondere im Hinblick auf Fußgänger entlang des Fahrbahnrandes und auf Rechtsabbieger, welche aus nördlicher Richtung kommend von der Kühäckerstraße in die Lorcher Straße abbiegen. Wo Verkehrsflächen für Fußgänger in die Fahrbahn übergehen bzw. an diese angrenzen, sollte auf eine deutliche und verkehrsrechtlich eindeutige optische Abgrenzung zwischen beiden Verkehrsflächen geachtet werden, um z.B. auch Kindern oder kognitiv eingeschränkten älteren Personen die Orientierung hinsichtlich der richtigen Verkehrsfläche zu erleichtern.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<b>5. Landratsamt Ludwigsburg, Schreiben vom 31.07.2020</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><b>Naturschutz</b> Wir empfehlen, entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Büros GÖG, folgenden Textbaustein in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen: "Der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist in Vorbereitung von Rodungsarbeiten zu beachten. Ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen kann innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht ausgeschlossen werden. Somit dürfen Bestandsgehölze grundsätzlich nur im Zeitraum November</p>	Der Textbaustein wurde in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen (siehe Ziffer C 4).

— Februar gerodet werden. Lässt sich dieses Zeitfenster nicht einhalten, ist rechtzeitig vorab nochmals ein Fachgutachter einzuschalten, der die Gehölzstrukturen untersucht und, soweit erforderlich, Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg abzustimmen sind."

Darüber hinaus sollten als wichtige, den Artenschutz begleitende Maßnahmen geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag an Fensterfronten, dem allein in Deutschland Vögel jährlich millionenfach zum Opfer fallen, und eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:

Die auf allen Flachdächern vorgesehene Dachbegrünung sollte noch verbindlich festgesetzt werden. Dabei könnte sie auch mit Solaranlagen kombiniert werden. Eine entsprechend starke Substratschicht kann auch eine weitgehende Rückhaltung des Niederschlagswassers bewirken.

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:

Unter Quartären Deckschichten (Löss, Lösslehm) stehen vorrausichtlich noch Reste des Lettenkeupers über den Schichten des oberen Muschelkalks an.

In den Textteil vom Bebauungsplan sollten folgende Hinweise aufgenommen werden:

Für eine eventuell notwendig Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Maßnahmen, welche nur punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Bohrungen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Antreffen von Grundwasser ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, unmittelbar darüber zu informieren. Die Arbeiten sind bis zur Abstimmung des Weiteren Vorgehens einzustellen. Tiefgaragenböden sind grundsätzlich dicht auszuführen. Bei alternativen Ausführungen bitten wir um eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt.

Bodenschutz: Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen: „Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-

Hierzu wurde ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen (siehe Ziffer C 6).

Die Dachbegrünung wurde verbindlich festgesetzt, siehe A 6.1 und B 1.1.

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe C 2).

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe C 5).

<p>Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015)." Das Beiblatt ist Bebauungsplanunterlagen beizufügen.</p> <p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Laut den Planunterlagen ist vorgesehen eine Wärmepumpe zur Beheizung des Gebäudes zu verwenden. Wir regen an, bei der der Festlegung der Lage der Wärmepumpe auf die vorhandene schutzwürdige Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen, falls von dem Gerät (Luft-Wärmepumpe) Geräuschemissionen ausgehen.</p> <p>Im Übrigen bestehen unsererseits keine weiteren Anregungen bzw. Bedenken in Bezug auf die Planung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (als voraussichtlichem Käufer des Baugrundstücks) weitergegeben.</p>
--	--

<p><b>6. Stadtentwässerung Ludwigsburg, Schreiben vom 11.08.2020</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Das bestehende Kanalnetz in Obweil hat nicht nur die Kapazitätsgrenze erreicht, sondern ist seit mehr als 20 Jahren von massiven Überlastungen betroffen. Eine Vielzahl von Grundstücken wurde dabei durch Rückstau- und Überflutungsereignisse in Mitleidenschaft gezogen, wobei erhebliche Schäden bei den betroffenen Obweiler Bürgern entstanden sind. Obwohl jahrelang in das Obweiler Kanalnetz investiert wurde, um die schlimmsten Engpässe zu beseitigen, dürfen keine zusätzlichen Regenwassermengen eingeleitet werden, um die jetzige Situation nicht zu verschlechtern. Für das Regenwassermanagement der bisher abflusslosen Grünfläche bedeutet dies bei der geplanten Bebauung, dass nahezu sämtliches Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten ist und nur sehr stark gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden kann. Anfallendes häusliches Schmutzwasser kann in der Regel ohne Rückhaltung eingeleitet werden. Grund- und Schichtenwasser aus Drainagen darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist dezentral auf den Grundstücken zu beseitigen. Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit der SEL zu erstellen.</p>	<p>Die Situation ist der Stadtverwaltung bekannt, es wurden deshalb in Absprache mit der SEL folgende Einleitungsbestimmungen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe B 9):“ Je 100m<sup>2</sup> voll versiegelte Fläche sind mindestens 5m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen erforderlich und herzustellen. Das Rückhaltevolumen ist abzuwirtschaften und kann mit einem Drosselabfluss von maximal zwei l/s (Liter/Sekunde) über die Grundstücksentwässerung ins Kanalnetz eingeleitet werden.“</p>

## **II. FRÜHZEITIGE Beteiligung der Öffentlichkeit**

### **Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 30.06.2020 bis 31.07.2020**

#### **Allgemeine Hinweise zur Abwägung**

- Die Stellungnahmen werden im Wesentlichen im Wortlaut abgedruckt, um den Gemeinderäten die Sorgen, Anliegen und Anregungen seitens der Anwohner korrekt und auch in ihrer Summe widerzuspiegeln. Sie wurden lediglich um sensible Daten bereinigt (Namen, Anschrift, Flurstücks-Nummern, usw.).
- Stellungnahmen zum SKS-Areal werden im Bebauungsplanverfahren „Schul-, Kultur- und Sportareal Oßweil“ Nr. 097/13 behandelt. Die Stellungnahmen hier beziehen sich lediglich auf die Beteiligung zur Lorcher Straße. Wurde eine Stellungnahme zu beiden Verfahren abgegeben, wird der Part, der sich ausschließlich auf das SKS-Areal bezieht, hier nicht abgearbeitet.
- Aufgrund der Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen und der Wiederholung/Mehrfachnennung von einzelnen Belangen werden die vorgetragenen Hinweise/Bedenken und Anregungen hier nicht einzeln beantwortet, sondern seitens der Verwaltung wird zu den einzelnen Belangen/Oberbegriffen Stellung bezogen und Verweise neben der Stellungnahme angebracht.
- Vorliegend werden die Stellungnahmen aufgeführt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 30.06.2020 bis 31.07.2020 vorgebracht wurden. Einzelne Gespräche oder Stellungnahmen außerhalb des Verfahrens, wurden zwar im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, werden aber hier nicht aufgeführt.
- Am 14.07.2020 fand eine STEP (Stadtteilentwicklungspläne)-Veranstaltung in Oßweil statt. Hierzu wurde u.a. auch zum Projekt Lorcher Straße informiert. Die Bürger wurden gebeten, ihre Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung schriftlich einzureichen.
- Im Rahmen des Entwurfsbeschlusses besteht in der förmlichen Beteiligung die Möglichkeit zur Abgabe einer förmlichen Stellungnahme.

<b>Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 09.06.2020</b>	<b>Verweis</b>
Der Beitrag in der LKZ vom letzten Donnerstag hat uns sehr verschreckt. Wir dachten, die Sache sei schon längst vom Tisch. Was aber jetzt auf der Kinderspielwiese geplant ist, da können wir nicht mit einverstanden sein. Das macht unsere ganze Siedlung kaputt.	
Da Sie ja noch nicht solange unser Stadtoberhaupt sind, habe ich Ihnen der Einfachheit halber die Mitteilungsvorlage 316/96 kopiert, die die ganze Misere der Oßweiler aufzeigt. Viel ist inzwischen behoben, aber einiges eben nicht, z.B. der Hirschgraben, an dem auch wir <b>abwassertechnisch und Rückstau</b> gefährdet hängen. Herr Herrmann vom Tiefbauamt kann Ihnen sicher einiges zu unserer Misere sagen. Er hat uns immer mit Rat und Tat zur Seite gestanden, Wir können von Glück sagen, dass wir in letzter Zeit in Oßweil von schlimmen Unwettern verschont geblieben sind, das kann sich jedoch in Zukunft schnell ändern. Der <b>Klimawandel</b> wird auch vor Oßweil nicht Halt machen. Deswegen bin ich und alle Anlieger der Meinung, dass <b>27 Wohneinheiten für die Lorcher Straße eindeutig zu viel</b> sind.	Nr. 13  Nr. 9 Nr. 14
Zur Bebauung der Lorcher Str. wäre folgendes zu sagen: Die Baumwiese war, als wir die Häuser kauften als Kinderspielplatz vorgesehen. Die Stadt hat aber in dieser Hinsicht nie etwas getan. Es wurden stattdessen Bäume gepflanzt. So weit so gut. Inzwischen spielt auf dieser <b>Wiese</b> die zweite Generation Kinder.	Nr. 7
So wie Sie den veröffentlichten Entwurf umsetzen wollen, ist das der reine Wahnsinn. Solch einen <b>Koloss</b> verkraftet die Lorcher Straße nicht. Dieses Bauwerk würde die ganze Siedlung zerstören.	Nr. 5
So und nun das Wichtigste. Hat die Stadt auch nur einen Gedanken daran verschwendet, wie sie die 27 Wohneinheiten <b>entwässern</b> will. Doch nicht etwa über den alten Kanal im Hirschgraben. Mindestens 8 Häuser haben einschlägige Erfahrungen mit Rückstau und Wasser im Keller., z.T. mit Grundwasser Der Hirschgraben sollte vor Jahren saniert werden. Dafür war bereits Geld im Haushaltsplan eingestellt. Das wurde aber von der Stadt nie gemacht. Nachdem das Neubaugebiet westlich der Mühlhäuser Straße angeschlossen wurde, war der Hirschgraben heillos überbelastet. Da dann auch noch die Lorcher Straße über diesen Kanal entwässert wird, sollte man eigentlich davon ausgehen, dass der Stadt klar ist, was passiert, wenn nun noch eine weitere Belastung auf den Kanal zu kommt.	Nr. 13
Nun noch ein Wort zum inklusiven Wohnprojekt. In diesem Plan sind von 27 Wohneinheiten 3 Wohneinheiten behinderten gerecht. <b>Barrierefrei nützt nicht viel.</b> Senioren können schnell so weit sein, dass die Wohnung behinderten gerecht sein muss. Was dann? Die Barrierefreiheit endet doch vor der Haustüre. Dann müssen die Senioren zu Fuß den Berg hoch gehen. Auch nicht gerade gesundheitsförderlich.	Nr. 14
Dass Senioren nicht Auto fahren meint Herr Veit. Welch ein Schwachsinn. Heute fährt fast jeder Senior Auto, deshalb ist auch ein <b>Stellplatz</b> dringend vorgeschrieben.	Nr. 10
So und nun noch ein Wort zu den Damen und Herren Stadträten. Frau Burkhardt hat völlig recht. So ein <b>Bau passt nicht in die Umgebung</b> , und zu Herrn Eisele wäre zu sagen, dass <b>Gemeinwohl</b> klar vor Einzelwohl zu stellen ist. Wo war aber sein Gemeinwohl, als die Waiblinger Straße zur	Nr. 5 Nr. 4

<p>Entlastung des Ortskerns, vor allem der Mühlhäuser Straße gebaut werden sollte. Da hat Herr Eisele mächtig dagegen protestiert, allerdings war er dort Anlieger. Also was soll sein Gerede vom Gemeinwohl.</p> <p>Ich bin absolut dafür, dass in Oßweil solch eine Anlage gebaut werden sollte, aber doch nicht an einer solchen Stelle, sondern auf einem ebenerdigen Baugrundstück.</p>	<p>Nr. 15</p>
--	---------------

<p><b>Öffentlichkeit 2, Schreiben vom 03.07.2020</b></p>	<p><b>Verweis</b></p>
<p>Die Siedlung in der Lorcher Str., mit 32 Reihenhäusern, wurde 1970 fertig gestellt und bezogen. Damals wollte die Stadt auf der Wiese einen Kindergarten mit Spielwiese bauen. Es fehlte leider das Geld dazu. Am 7. April 1984 wurde auf der Wiese „Tag des Baumes“ gefeiert. Fünf Linden und eine Eiche wurden von Dr. Ulshöfer und seinen Helfern gepflanzt. Mit Musik und Tanz wurde gefeiert. Mahnende Worte wurden gesprochen, über den Sinn dieses Tages und die Notwendigkeit - mehr als bisher für den Schutz der Bäume und Wiesen etwas zu tun. Die LKZ brachte am 09.04.84 einen großen Artikel dazu raus, mit der Überschrift :„Bäume als Mahnung und Appell“!! „Heute“ sollte das auch noch gelten! Eine große Tanne, eine dicke Eibe und paar kleinere Bäume schmücken auch noch die Wiese. Ständiges Zwitschern ist zu hören - unzählige Vögel sitzen in den Bäumen - die sich prächtig entwickelt haben. Was die Blüten der Linden für die Bienen sind, brauche ich nicht zu erklären!! Der Architekt — der die Pläne für die Wiese mit vierstöckigen Häusern u.s.w. entworfen hat, ist mit Sicherheit nie hier vor Ort gewesen — kein Architekt der die kleine Wiese mit den prächtigen, gesunden Bäumen sieht, baut die Wiese so „voll“!! In nächster Nähe gibt es keinen Spielplatz. Wir haben in der Lorcher Str. viele Kinder, allein 16 Kinder zwischen zehn und einem Jahr!! Dazu kommen noch Freunde der Kinder. Für die Kinder ist die Wiese wie ein kleines Spiel — Paradies! Wenn es noch so warm ist - die Bäume spenden Schatten. Bitte lassen Sie dieses Paradies den Kindern. Bedenken Sie auch, wir sind hier in einem Wasser-Rückstau-Gebiet. Nach starken Regen haben wir viel Wasser im Keller. Jeder kann Ihnen das bestätigen. Es wurde uns von der Stadt mal versprochen, ein Rückstaubecken auf der Wiese zu bauen.</p> <p>Ich habe mir verschiedene Zeitungen aufgehoben — in denen die Stadträte sich Sorgen machen über „unsere Stadt“. Hier nur mal drei Artikel von vielen --- z.B. am 13.10. 2018 - „Mehr Schutz für große Bäume“- am 30.6.18 „Die Stadt sucht grüne Kühloasen“ — sowie am 2.5.19 unter Umweltpolitik „Sorge um die Mähwiesen im Land“. Es gibt viele ökologische Gründe unsere Wiese zu erhalten. Bitte denken Sie nicht nur — bauen- bauen- bauen. <i>(Anmerkung: Die Artikel wurden z.K. genommen, werden aber der Abwägungstabelle nicht beigefügt).</i></p>	<p>Nr. 6 / Nr. 7</p> <p>Nr. 8</p> <p>Nr. 7 Nr. 9</p> <p>Nr. 13</p>

<p><b>Öffentlichkeit 3, Schreiben vom 05.07.2020</b></p>	<p><b>Verweis</b></p>
<p>Bezüglich Ihrem Bauvorhaben in der Lorcher Straße möchte ich mich als direkter Anwohner wie folgt dazu äußern. So ein Betonklotz in diesem Ausmaß passt überhaupt nicht in so ein stimmiges und abgeschlossenes Wohngebiet wie diesem. Es bestehen Bedenken bezüglich Entwässerung. Die Kanalisation im Hirschgraben ist bereits an seiner Kapazitätsgrenze, hier haben die Anwohner in ihren Häusern bei Starkregen regelmäßig</p>	<p>Nr. 5 Nr. 13</p>

<p>Hochwasser in ihren Kellern, das wird durch den Bau mit 24 Wohneinheiten nicht gerade besser. Ferner bestehen Bedenken bezüglich der teilweise zweistöckigen Tiefgarage, hier ist mit starken Erderschütterungen zu rechnen welche Risse in den umliegenden Häusern zur Folge hätten. Des Weiteren ist die Garagenzufahrt am Ende der Zufahrt für die Anwohner im Hirschgraben eine Zumutung, hier ist mit einer erheblichen Lärmbelastung durch das Garagentor zu rechnen. Durch den Sozialdienst wird das Garagentor noch öfter bewegt. Ich kann nur hoffen, dass dieses Bauvorhaben doch noch gestoppt werden kann, notfalls mit einem Rechtsbeistand, hierbei wird bereits eine Sammelklage der Anwohner vorbereitet. Ein Gebäude in diesem Ausmaß gehört einfach nicht auf eine Spielwiese mitten in einem ruhigen Wohngebiet.</p>	<p>Nr. 14 Nr. 11</p>
--	--------------------------

<b>Öffentlichkeit 4, Schreiben vom 10.07.2020</b>	<b>Verweis</b>
<p>Wir sind Anwohner der Lorcher Straße, keine Eigentümer, von daher hatte es uns zuerst auch nicht so sehr gestört, dass die Wiese vor unserem Haus bebaut werden sollte. Das Konzept mit dem Mehrfamilienhaus finden wir auch nicht so verkehrt (die Architektur könnte nur etwas moderner und naturnäher sein).</p> <p>Nur als dann vor ein paar Tagen ein Transporter mit zwei Gabelstaplern kam und direkt vor der Wiese abblud, kam doch ein mulmiges und fragendes Gefühl auf. Spontan dachte ich, am besten kettet man sich an die tollen alten Linden. Meiner Tochter kam die gleiche Idee und sie sprach sie aus. Sie war auch voller Emotionen den Bäumen und der Wiese gegenüber. Täglich spielen dort bis zu 10 Kinder. Sie fragte mich, „was kann man tun, damit die Wiese nicht bebaut wird?“ Dann kam sie noch auf die Idee, „ich werde dagegen demonstrieren!!!!“. Es sei so unfair, dass so viel. gebaut würde und die Natur in den Städten dafür weichen müsse. Ich meinte, man kann nie gegen etwas demonstrieren, wir müssen einen andere Lösung finden. Tage zuvor hatte meine große Tochter Hausaufgaben zum Thema CO2 und wie es entstehe. Dazu hatte sie einen Link zu einem tollen Erklärvideo bekommen. Darin kam unter anderem vor, Bäume .sind wichtige CO2-Speicher; die wachsende Industrie trägt zum Anstieg von CO2 bei und wir können aktiv dazu beitragen den Anstieg zu minimieren. Hm... in der Schule werden den Kindern all die guten Sachen zum Erhalt der Natur und Erde beigebracht und wenn mein Kind dann aus dem Fenster schaut, wird es bald eine Großbaustelle sehen, nach deren Fertigstellung dann nicht mehr viel schöne Natur vor ihrem Haus sein wird. Ich frage mich immer wieder, ob es nicht andere Möglichkeiten geben kann, um in Ludwigsburg den vermeintlich fehlenden Wohnraum zu schaffen. Meiner Meinung nach ist die Stadt ja schon längst an ihre Kapazitätsgrenze gestoßen, aber Vorgabe ist nun mal Vorgabe, wenn man eine große Kreisstadt werden möchte. Wobei wir persönlich das nicht bräuchten. Aber das ist wieder ein anderes Thema. Ich möchte auch gar nicht politisch schreiben, sondern nur aus der Sicht einer Mama, die ihren Kindern zeigen möchte, dass tatsächlich doch jeder einzelne zu einer Veränderung in der Welt beitragen kann. Man muss nur mutig genug sein. Mein Mann und ich philosophieren immer wieder, was könnte eine optimale Lösung für alle Beteiligten sein... Wäre es eine Möglichkeit eventuell auf die Fläche zu bauen, auf denen derzeit die Garagen stehen und in der neuen Konzeption die Garagen wieder zu integrieren z. B. Als Tiefgarage mit mehreren Stockwerken? Und aus der bestehenden Wiese eventuell eine „Parkanlage“ für alle zu machen? Wir freuen uns von Ihnen zu hören und vielleicht gibt es tatsächlich am Schluss eine Lösung mit der alle zufrieden sind.</p>	<p>Nr. 14 / Nr. 15</p> <p>Nr. 6 Nr. 7</p> <p>Nr. 9</p> <p>Nr. 15</p> <p>Nr. 14 / Nr. 15</p>

<b>Öffentlichkeit 5, Schreiben vom 22.07.2020</b>	<b>Verweis</b>
<p>Wissend, dass wir Anwohner die Bebauung der Wiese nicht mehr verhindern können, wollen wir doch versuchen, das vorgelegte Konzept in unserem Sinn zu beeinflussen. Als kritische Bemerkung sei angesagt: Ist die Stadt Ludwigsburg nicht in der Lage, wie zum Beispiel in der Schweiz üblich, ein Schattengerüst anzubringen, um das Bauvolumen in 3 Dimensionen zu sehen? Müssen die Bürger, in diesem Fall die Frauen, zu solch banalen Mitteln, wie mit Helium gefüllte Luftballons, greifen, um die Höhe abschätzen zu können? Unser Schreck war gewaltig, und wir glauben, dass dieser Vorgang des Verschweigens gewollt war! Einfach ein Stockwerk zu hoch!</p>	Nr. 1
<p>Wenn man, wie auf dem Bild zu sehen ist, über die Bäume schaut, kann man sich ein kleines „Hochhaus“ vorstellen! Wir hatten den Eindruck, dass alle vorgebrachten Argumente vorbereitet abgewimmelt wurden. Die nachweisbaren Bedenken wegen Hochwasser und damit Wasser im Keller der direkten Anwohner, wurden mit der Begründung der Flachdächer abgetan und wenn, dann ist es ein Jahrhunderthoch-wasser! Wenn Begründung, wo verbleibt dann die Photovoltaik Anlage? Wurde die bestehende Kanalisation im Hirschgraben auf „mehr Wasser“ überprüft? Ein weiterer Vorbehalt ist die vorgesehene Einfahrt zur Tiefgarage über die vorhandene Zufahrt zu den bestehenden Garagen.</p>	Nr. 5 Nr. 13 Nr. 9 Nr. 10/ Nr. 12
<p>Der Bau dieser Zufahrt stand schon von Anfang an unter keinem guten Stern. Der Untergrund zu schwach, die Auffahrt zu steil. Bei starkem Schneefall (kommt z. Zt. Selten vor) konnten die unteren Garagenbesitzer nur mit Schiebehilfen in die Lorcher Straße fahren. Dies hat dazu geführt, dass die Gemeinschaft eine Reinigungsfirma beauftragt, bei Schneefall die Zufahrt zu reinigen, bevor man zur Arbeit fuhr. Ob die frühzeitige, ordentliche Reinigung über die Stadt Ludwigsburg funktioniert, kann angezweifelt werden! Die bisher bestehende „Straße“ ist zu schmal für einen Gegenverkehr! Die saloppe Antwort darauf war, man wird uns dann eine Ampelregelung bauen, ist mit Verlaub gesagt, frech! Die Baufahrzeuge werden diese „Straße“ wegen dem schwachen Untergrund beschädigen. Solange sie über die Wiese fahren berührt es uns nicht. Die Zufahrt von der Kühäckerstraße zu den Garagen wurde von den Garagenbesitzern bezahlt und wir glauben nicht, dass sie diese als Baustraße zur Verfügung stellen! Weiterhin kann man bezweifeln, ob, wie vorgesehen, die drei Bäume die Bauaktivitäten überstehen werden. Wurde mit den Besitzern der Parzellen 1265/1, 1266/1 und 1266/4 gesprochen?</p>	Nr. 6 Nr. 12 Nr. 10
<p>Die vorgesehenen Parkplätze sind zu wenig, die Besucher werden halt in der Lorcher Straße parken. Zu dem Bauvorhaben Mehrzweckhalle gibt es aus der Sicht der Lorcher Straße folgendes zu sagen: Ob die zukünftigen Bewohner der direkt an-grenzenden Häuser (einfach zu viel und zu hoch) über den Rummel bei Veranstaltungen (Kultur und Sport) ihre Freude haben, ist zu bezweifeln! Das Parkproblem wird sein wie in den vergangenen Jahren. Man parkt auf dem größten Parkplatz von Oßweil, der Kühäckerstraße! Es wundert uns, dass bei den Gesprächen bei der August-Lämmle-Schule in unserem Beisein keinerlei Notizen gemacht wurden! Wir bewundern das Gedächtnis der Erklärenden! Ob die richtigen Personen mit dem gewünschten Einsatz vor Ort waren, wollen wir nicht beurteilen, es war ja ein Pflichteinsatz. Wir führen einen „Kampf“ wie David gegen Goliath, wie er enden wird kann man nur befürchten. Wir hoffen auf Vernunft und Einsicht, wir wollten unsere Sorgen zu Papier bringen und niemandem zu nahetreten! (Anm.: es wurden neben den schriftlichen Ausführungen auch Fotos übersendet, diese konnten in die Abwägungstabelle nicht übernommen werden).</p>	

<b>Öffentlichkeit 6, Schreiben vom 25.07.2020 mit Ergänzung vom 26.07.2020</b>			<b>Verweis</b>	
<p>Wir beziehen uns im Folgenden auf die in der Öffentlichen Auslegung zu Verfügung gestellten Pläne und den dazugehörigen Text.</p> <p>Wir sind Eigentümer und Bewohner des Flurstücks Nr. xxx, sowie anteilig Eigentümer von Flurstück xxx sowie Miteigentümer der Garagen und Flächen auf Flurstück Nr. xxx Grundsätzlich wollen wir zum Ausdruck bringen, dass wir nicht gegen die geplant Bebauung auf dem Grundstück sind. Wir haben immer damit gerechnet, dass das Grundstück irgendwann bebaut werden soll. Wir wollen auch anerkennend zur Kenntnis nehmen, dass der bisherige Baumbestand teilweise in die Planung einbezogen wurde und eine entsprechende Grünfläche erhalten werden soll. Das Planungskonzept bzw. der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan führt unserer Ansicht nach aber zu einer <b>signifikanten Veränderung in der Bebauung</b> im Bereich Lorcher Straße. In der Begründung zum Bebauungsplan stellen sie fest, dass es sich heute bei dem Flurstück Nr. 1271 um eine öffentliche Grünfläche handelt (Abschnitt 7). Der aktuelle Bebauungsplan 097/03 beschreibt über die Baunutzungsschablone die Vorgaben für das Umfeld, in welches sich der Neubau einfügen soll. Das direkte Umfeld ist geprägt von den Reihen- und Einfamilienhäusern in der Lorcher Straße, Kühäckerstraße und des Hirschgrabens. Das Planungskonzept sieht hier unserer Ansicht nach eine erhebliche Veränderung vor, was sich auch in der Gegenüberstellung der wesentlichen Merkmale zeigt:</p>			Nr. 5	
	<b>097/03 Reihenhäuser Lorcherstraße</b>	<b>097/03 Häuser in der Kühäckerstraße</b>		<b>Abgeleitet aus vorgestelltem Planungskonzept</b>
Art der Baulichen Nutzung	WA: Allgemeines Wohngebiet	WA: Allgemeines Wohngebiet		?
Vollgeschosse	II Vollgeschosse	II Vollgeschosse		IV Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,3		Ca. 0,45 (684+388)/2376
Geschossflächenzahl	0,7	0,6		Größer 1 (4*684/2376)
Dachform/Dachneigung	30°:Satteldach mit 30° Dachneigung	30°: Satteldach mit 30° Dachneigung		FD: Flachdach
Bauweise:	O: offene Bauweise	O: offene Bauweise		?
<p>Insbesondere die Verdopplung der Vollgeschosßzahl und die Dachform <b>fügen sich in keinster Weise in das direkte Umfeld ein.</b> Der Charakter des <b>allgemeinen Wohngebiets</b> wird dadurch nachhaltig verändert, unserer Ansicht nach nicht zum Guten.</p> <p>Die 4 Vollgeschosße auf der Ebene der Lorcher Straße werden erheblich über die Bestandsbebauung hinausragen. Unser Haus in der xx Straße xx ist unserer Ansicht nach die Referenz zum geplanten Neubau. Die Häuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite (xx Straße x, x, x etc.) sind aufgrund der Hanglage auf einer mehrere Meter höheren Ebene aufgebaut.</p>				

<p>Sie beschreiben auch die Gebäudestaffelung, die sich am Hang orientiert und die niedrige Bestandsbebauung berücksichtigt. Dies ist unserer Ansicht nach nur im nördlichen Teil realisiert. Im südlichen Teil wird das Gebäude ca. 12-14 Meter über Bodenniveau sein, was deutlich höher ist als die Bestandsbebauung.</p> <p>Die Garagenvorflächen und die Wiese vermittelt heute eine aufgelockerte und offene Erscheinung, dies wird durch das vierstöckige Gebäude direkt neben dem Bürgersteig nicht mehr so sein. Die hohe und massive Blockbebauung wird der Lorcher Straße, insbesondere bei der Einfahrt von der Kühäckerstraße von oben, einen gänzlich anderen Charakter verpassen und das Siedlungsgebiet nachhaltig negativ verändern. Die Straße wird weniger als Wohngebiet mit moderat hohen Reihenhäusern wahrgenommen werden, vielmehr werden die unterschiedlichen Bauungsstile für Unruhe und Irritation sorgen. Der erste sichtbare „Block“ des geplanten Neubaus wird sich dem Betrachter einprägen. In Kombination mit der geplanten Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Kühäckerstraße, wird sich dies noch verstärken, insbesondere da hier 5 Vollgeschosse geplant sind. Positiv an dem Konzept sehen wir den Erhalt eines gewissen Grüncharakters, dies kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Verdichtung vermutlich größer sein wird wie im aktuellen Umfeld. Im Umfeld gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4. Das Planungskonzept wird mit einem Wert zwischen 0,4 und 0,5 vermutlich darüber liegen. Auch die Geschossflächenzahl wird vermutlich deutlich über 1 liegen, was in krasssem Gegensatz zu „unseren“ 0,6 bzw. 0,7 steht. Die Nachverdichtung ist unserer Ansicht daher erheblich. Daher appellieren wir, die Planung in diesen Aspekten zu überarbeiten und eine weniger starke Verdichtung zu prüfen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan „Lorcher Straße“ Nr. 097/12 gehen sie insbesondere im 2. Abschnitt an verschiedenen Stellen auf Umweltaspekte ein („Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ... sind nicht zu erkennen“ [Absatz 2, Aufzählungsnummer 3]; „gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der ... genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete ...)“ [Absatz 2, Aufzählungsnummer 5]; „Die Umweltbelange fließen dennoch in den Bebauungsplan und dessen Abwägung mit ein. Auch für den Artenschutz wird ein Gutachten erstellt und ggf. erforderliche Maßnahmen durchgeführt und in den Bebauungsplan übernommen.“ [Absatz 4]). Sicherlich ist die Baumwiese kein Schutzgebiet oder dergleichen. Gleichzeitig möchten wir ihnen in diesem Zusammenhang aber gerne unsere Beobachtungen schildern, die sich regelmäßig auf der Wiese ergeben.</p> <p>Gerade in der aktuellen Zeit, meist so ab Mitte Juni brummt und summt es in den Bäumen. Die Lindenblüten locken tausende Bienen an. Wenn man unter den Bäumen steht ist es ein fantastisches Konzert. Bienen stehen ja in letzter Zeit besonders im öffentlichen Fokus, da deren Bestand in unseren Regionen bedroht ist. Wir finden es daher sehr gut, wenn wie in der Beschreibung ausgeführt, die Linden erhalten bleiben sollen. Es wäre super, wenn auch noch die vierte Linde bleiben könnte. Dass Blumen, Büsche und Bäume für Bienen auch für die Stadt Ludwigsburg eine hohe Bedeutung haben zeigt sich in vielen Aktionen:</p> <p>2016 wurde z.B. der Rathaushof und andere Flächen mit heimischen Wildpflanzen insbesondere für Bienen bepflanzt, Hr. Ilk als Vertreter der Stadt Ludwigsburg zeigte sich vom ökologischen Nutzen durch die biologische Vielfalt überzeugt und wurde als „Wollbienenretter“ bezeichnet (siehe LKZ, 6.10.2016). 2019 wurde der Kreisverkehr in der Comburgstraße ganz bewusst mit bienenfreundlichen Gehölzen und Blumen bepflanzt.</p>	<p>Nr. 1</p> <p>Nr. 8</p> <p>Nr. 6</p> <p>Nr. 8</p>
--	---

Auch 2019 entstand die von der Stadt Ludwigsburg unterstützte Initiative „1.000 Bäume für Ambato – 100 Bienenweiden für Ludwigsburg“ mit dem Ziel möglichst vieler Bienenweiden im Stadtgebiet. Hier in der Lorcher Straße existiert schon eine – es wäre sehr schade wenn diese zerstört oder verkleinert würde.

Ein Pärchen Grünspechte ist immer wieder auf der Wiese unterwegs. Einzeln oder in gelegentlichen Fällen auch gemeinsam sitzen sie aufmerksam auf der Wiese und suchen nach Insekten und Würmer. Natur in der Stadt!

Viele weitere Vögel leben in diesem Habitat, wir haben neben den Spechten u.a. auch Amseln, Stare, Tauben, Elstern, Eichelhäher, Haussperlinge, Hausrotschwänzchen, Rotkehlchen, Buchfinken und verschiedene Meisenarten gesehen. Die Eichhörnchen wuseln auf der Wiese und zwischen den Häusern rege hin und her. Auch sie sind ein Naturerlebnis mitten zwischen den hier lebenden Menschen. In der Abenddämmerung schleicht auch mal ein Igel über die Wiese, vermutlich hat er seinen Unterschlupf in einem der Gehölzhaufen.

Die kurzen Beschreibungen sollen verdeutlichen, dass die Wiese heute als wichtiger Raum für Tiere zur Verfügung steht, auch weil die Wiese diese mächtigen Bäume hat und weil die Wiese nicht besonders genutzt wird, sondern viel ruhigen Rückzugsort für die Tiere innerhalb des Siedlungsgebietes bietet. Sie ist unserer Ansicht damit durchaus ein Schutzraum für die Flora und Fauna, auch wenn sich rechtlich „Schutzraum“ vermutlich anders definiert.

Daher sind wir froh, dass in dem vorgelegten Konzept die Bäume und die Grünfläche erhalten bleiben sollen. Wir denken aber, 'da geht noch mehr!' Bitte prüfen sie daher, ob sich nicht wenigstens ein vierter oder ob sich vielleicht sogar ein fünfter Bestandsbaum in das Konzept einbinden lässt und so wie in der Begründung erwähnt, die Umweltbelange in den Bebauungsplan in dieser Art einfließen können. Auch Sträucher und Gehölzhaufen wären wichtig, um den Tieren einen sicheren Rückzugsort zu geben.

Andere Aspekte in der Begründung zum Bebauungsplan beziehen sich auf die beschriebene Bebauung, auf welche wir auch kurz eingehen wollen. („Allgemeine Zielsetzung der Neuplanung war, dieses Grundstück für den Wohnungsbau mit einer angemessenen Dichte zu aktivieren und dabei gleichzeitig der Erhalt eines Grüncharakters, von dem auch die umliegenden Anlieger profitieren können, ...“ [Abschnitt 10, Absatz 3]; „Geschaffen werden sollen barrierearme Wohnungen für verschiedene Nutzergruppen.“ [Abschnitt 10, Absatz 3];

„Der Baukörper gliedert sich in drei Gebäudeteile. Diese werden dem Hang entsprechend in der Höhe gestaffelt ins Gelände gesetzt.“ [Abschnitt 10, Absatz 5, Aufzählungsnummer 3]; „Im Norden berücksichtigt das zurückspringende Staffelgeschoss die niedrige Bestandsbebauung.“ [Abschnitt 10, Absatz 5, Aufzählungsnummer 4]). Das Vorantreiben einer Verdichtung innerhalb bestehender Wohngebiete basiert auf einem ausgeprägten, aktuell vorherrschenden politischen Willen um weiteren vermeintlich attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Als betroffene Anwohner haben wir dazu eine andere Sichtweise, da die kleine Grünfläche dieses Wohngebiet enorm aufwertet und zur Attraktivität des bestehenden Siedlungsgebietes beiträgt. Mit einer Bebauung und Nutzung des Geländes geht die Oase verloren. Verschiedene Studien und Untersuchungen haben immer wieder betont, dass kleine Grünflächen wichtig für das Mikroklima und die Luftqualität sind. Insbesondere an warmen Tagen sorgt die Grünfläche für lokale Abkühlung. Dies wird für immer verloren gehen.

Nr. 8

Nr. 8

Nr. 6

Nr. 5

Nr. 4

Nr. 9

<p>Im Mai 2019 ist im Rahmen des energetischen Quartierskonzepts für Oßweil den Gutachtern aufgefallen, „wie stark versiegelt Oßweil ist, wie wenig Grünflächen und Wasserstellen es gibt“. Es wurde festgestellt, dass bei der zukünftigen Gestaltung von Freiflächen die Klimaaspekte berücksichtigt werden müssen. Auch schon 3 Jahre zuvor werden großräumige Grünflächen als Maßnahme im städtischen Konzept zur Freiflächenentwicklung genannt. Hier in der Lorcher Straße muss der Beitrag zum Klimaanpassungskonzept nicht neu erschaffen werden, er ist schon vorhanden, ohne dass weitere Investitionen notwendig sind.</p>	Nr. 13
<p>Die geplante Bebauung mit einem Wohngebäude für altersgerechtes und inklusives Wohnen begrüßen wir sehr, das wird Oßweil sicherlich gut tun. Was wir aber in der Begründung nicht verstehen, ist die Beschreibung, dass „barrierearme Wohnungen“ geplant sind. Würde es nicht Sinn ergeben, bei einem Neubau gleich vollständig <b>barrierefrei</b> zu bauen? In der Beratungssitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Hochbau und Liegenschaften am 28.5.2020 wurde erwähnt, dass evtl. die Zahl der Tiefgaragenstellplätze reduziert werden könne, da die Nutzergruppe u.U. weniger häufig ein Auto besitzen würde. Unsere Einschätzung ist, dass insbesondere diese Nutzergruppe mobil sein will. Bleiben sie daher bei geplanten <b>Stellflächenzahl</b> und prüfen sie bitte, ob die 3 Besucherparkplätze realistisch sind – uns scheint das eher zu wenig zu sein.</p>	Nr. 9 Nr. 14 Nr. 14 Nr. 10
<p>Und ist das zugesprochene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bewusst . „Im Plangebiet besteht der Bebauungsplan 097/03, der ... für die Grundstücke Flst. Nr. 1269, ... Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festsetzt.“ (Abschnitt 7). Die Garageneigentümer haben die heutige Zufahrt nicht nur genutzt sondern auch regelmäßig in-stand gehalten und gepflegt.</p>	Nr. 12
<p>Zu einem späteren Zeitpunkt des Verfahrens möchten wir hierzu gerne mit dem Eigentümer sprechen, um die genaue Ausgestaltung des Geh- und Fahrrechts festzulegen. Im achten Absatz des 10. Abschnitts der Begründung zum Bebauungsplan führen sie aus, dass die Projektentwicklung weiterentwickelt wird.</p>	Nr. 12
<p>„Nach dem jetzigen Stand der Planung, die aber im Zuge der Projektentwicklung noch weiterentwickelt wird, ...“ [Abschnitt 10, Absatz 8]</p>	
<p>Zusammenfassend möchten wir ihnen hier nun unsere Anregungen und Einwände für die Weiterentwicklung nennen:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Behalten sie die gestaffelte Bauweise im östlichen Teil der Fläche bei, wobei die Geschoßzahl und die Bauhöhe im südlichen Bereich aus unserer Sicht zu hoch ist und sich das Vorhaben nicht in die Umgebung einfügt.</li> </ul>	Nr. 5
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Behalten sie die Kombination aus Wohnbebauung und Grünfläche bei, <ul style="list-style-type: none"> <li>○ wobei mindestens die vierte Linde als Bestandsbaum erhalten bleiben sollte,</li> <li>○ wobei in der verbleibenden Grünfläche eine vorbildliche hohe ökologische Vielfalt für Flora und Fauna durch entsprechende Gestaltung erreicht werden sollte,</li> </ul> </li> </ul>	Nr. 14 Nr. 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ wobei eine Nutzung der restlichen Grünfläche durch spielende Kinder nicht verboten werden sollte.</li> </ul>	Nr. 14 Nr. 7

- Wir sind nicht glücklich über die geplante Veränderung des bisher bestehenden Bebauungsplans, hoffen aber sehr, dass sie unsere Anregungen in der Überplanung des Bebauungsplans berücksichtigen und die finale Lösung für uns und die Anwohner der Lorcher Straße doch noch erträglicher gestaltet wird.

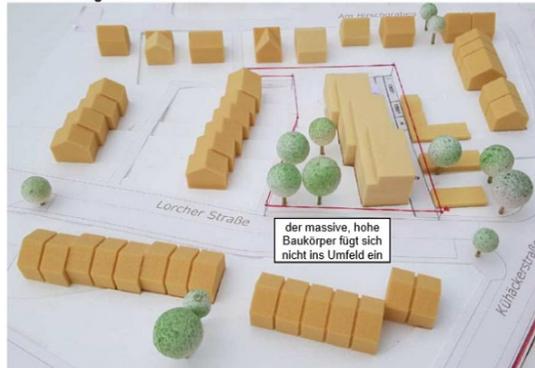
Nr. 5

### Ergänzung:

Als Ergänzung zu unserem Schreiben vom 25.7.2020 mit unseren Einwänden und Anregungen, möchten wir hier das aus unserer Sicht nicht stimmige Einfügen des Baukörpers in das bestehende Umfeld visualisieren. Das Foto vom Modell entstand während der Informationsveranstaltung am 14.07.2020.

In einem Treffen mit Anwohnern an der Wiese wurde mit Hilfe von Heliumballons die voraussichtliche Bauhöhe dargestellt, damit man sich ein besseres Bild von der geplanten Bebauung machen kann. Alle stimmten zu, dass die Höhe unverhältnismäßig ist.

Foto vom vorgestellten Modell:



**4 Der Baukörper fügt sich nicht in das bestehende Umfeld ein!**

Foto mit voraussichtlicher Bauhöhe  
(Heliumballons zeigen erwartete Gebäudehöhe an):



Ansicht wenn man in die Straße reinläuft,  
das Gebäude wird über die Bäume und die bestehenden Häuser deutlich  
hinausragen!

<p>Foto mit voraussichtlicher Bauhöhe (Heliumballons zeigen erwartete Gebäudehöhe an):</p>  <p>Ansicht von der Lorcher Straße in Richtung Norden, das Gebäude wird den Blick über Obweil versperren!</p>	<p>Foto mit voraussichtlicher Bauhöhe (Heliumballons zeigen erwartete Gebäudehöhe an):</p>  <p>Ansicht von unten (ca. Eingang mittlerer Gebäudeteil), das Gebäude wird über die Bäume und die bestehenden Häuser deutlich hinausragen!</p>	
---	--	--

<p><b>Öffentlichkeit 6, Weiteres Schreiben vom 25.07.2020</b></p>	<p><b>Verweis</b></p>
<p>Gerne möchte ich ihnen die Unterschriftenliste aus dem Jahr 2016 zuführen. Sie zeigt, dass damals schon sehr viele Anwohner und Betroffene aus dem Umfeld der Lorcher Straße gegen eine Bebauung und Verdichtung und für den Erhalt der Wiese waren. <i>(Aus Gründen des Datenschutzes wird die Unterschriftenliste hier nicht beigefügt, wird aber den Gemeinderäten (nicht öffentlich) zur Verfügung gestellt).</i></p>	<p>Nr. 1 Nr. 5 Nr. 6 Nr. 7</p>

<p><b>Öffentlichkeit 7, Schreiben vom 25.07.2020</b></p>	<p><b>Verweis</b></p>
<p>Wir sind die Kinder der Lorcher Straße in Obweil und schreiben, weil wir erzählen wollen, wie wir hier in unserer Straße spielen. Wir spielen nämlich super gerne auf der großen Baumwiese. Dort können wir rumrennen, klettern, uns verstecken, unser Lager unter den Bäumen aufschlagen und uns geheime Sachen ausdenken. Das machen wir das ganze Jahr über, im Sommer bei Sonne, im Frühling, im Herbst und auch im Winter wenn es mal</p>	<p>Nr. 7</p>

<p>schneien sollte. Auch Regen hält uns nicht ab. Unsere Eltern haben ein paar Fotos gemacht, da sieht man es sehr gut. Wir beobachten auch Tiere, die es hier gibt: Eichhörnchen, Spechte, Vögel, Krabbeltiere und einmal haben wir auch einen Igel entdeckt. Im Sommer summen auch total viele Bienen in den Bäumen. Auch unsere Freunde auch dem Ort kommen manchmal hier her, weil es hier so toll ist. Wir finden es total blöd, wenn die Wiese bebaut wird! Hoffentlich dauert das noch ganz lang und alle Bäume sollen stehen bleiben!</p>	Nr. 8
<p><b>Öffentlichkeit 8, Schreiben vom 27.07.2020</b></p> <p>Die von Ihnen vorgesehene hohe und massive Blockbebauung fügt sich in keinsten Weise in das direkte Umfeld. Im energetischen Quartierkonzept für Oßweil wurde schon festgestellt, wie stark Oßweil versiegelt ist und wie wenig Grünfläche es gibt. Hier soll wieder eine verschwinden. Der Klimaaspekt sollte auch nicht vernachlässigt werden. In diesem Zusammenhang sind wir auch glücklich über unsere Bäume und bitten darum, dass wenigstens 4 davon stehen bleiben können.</p>	<p><b>Verweis</b></p> <p>Nr. 5 Nr. 13 Nr. 9 Nr. 6</p>
<p><b>Öffentlichkeit 9, Schreiben vom 28.07.2020</b></p> <p>Wir sehen ein Problem für die Anwohner wegen den Parkplätzen – vor allem am Wochenende, wenn Besucher für die neuen Bewohner kommen. Es wäre für die Anwohner hilfreich, hier eine Lösung zu finden. Auch befürchten wir, dass wir öfter Hochwasser im Keller haben werden, da die Kanalisation im Hirschgraben bei starken Regenfällen diese nicht auffangen kann. Dies war schon in den letzten Jahren immer wieder mal der Fall. Und wenn jetzt noch um einiges mehr an Wohnungen dazu kommt, könnte dies ein Problem werden.</p>	<p><b>Verweis</b></p> <p>Nr. 10 Nr. 13</p>
<p><b>Öffentlichkeit 10, Schreiben vom 29.07.2020</b></p> <p>Ich hatte Ihnen in unserem Gespräch gesagt, dass ich den Entwurf für das Bauvorhaben Lorcher Straße für gelungen halte. Dies möchte ich, nachdem ich mich nun intensiver mit dem Entwurf beschäftigt habe, nochmals etwas differenzierter formulieren. Aber zunächst von vorn: Die Kinder der Lorcher Straße haben in der Wiese ein Spieldorado gefunden, dass es so in unserer näheren Umgebung nicht nochmal gibt. Hier können sie völlig frei spielen, sich Spiele ausdenken, auf Bäume klettern, Fußball spielen, eine Slackline spannen, eine Hängematte aufhängen, Cowboy und Indianer spielen, Hütten bauen und und und. Die letzten zwei Jahre gab es sogar eine Wiesen-Weihnachtsfeier, die die Kinder organisiert haben. Kein Spielplatz, kein Bolzplatz kann den Kindern das bieten. Unsere Kinder werden sehr traurig sein, wenn diese tolle Freifläche wegfällt. Und ich persönlich auch- nicht nur wegen meiner Kinder, sondern weil wieder ein Stück Freifläche- ein Stück Natur - verschwinden wird. Was wir heute einmal zu bauen, ist für immer zugebaut!!! Die wenigen Freiflächen, die wir in Ludwigsburg noch haben, sollten wir unbedingt bewahren. Ich kenne</p>	<p><b>Verweis</b></p> <p>Nr. 7</p>

den Grundsatzgedanken, der der Nachverdichtung im Gegensatz zur Randbebauung den Vorrang gibt. Und ich kann auch die Argumente durchaus nachvollziehen. Ich will auch nicht, dass die Felder rund um Ludwigsburg bebaut werden. Aber heißt denn Nachverdichten wirklich jede freie Fläche zu zubauen? Das ganze Gebiet zwischen Obweil und der Oststadt soll ja auch bebaut werden... Wo soll uns denn dieser allgegenwärtige, aberwitzige Wachstumsgedanke am Ende hinführen?

Sollen denn wirklich unsere Ur-Urenkel eines Tages in einer Megacity Stuttgart leben? Wir müssen den ländlichen Raum stärken, sodass die Menschen nicht alle in die Städte drängen.

Fahren Sie mal an einem heißen Sommerabend mit dem Fahrrad von der Stadt nach Obweil. Sobald Sie den Skaterplatz hinter sich gelassen haben, spüren Sie einen Temperatursturz von gefühlten 10 Grad! Die Hitze steckt in unseren Städten, im Asphalt, in den Hauswänden und wir brauchen die Freiflächen als natürliche **Klimaanlage**.

Besuchen Sie im Frühjahr mal „unsere“ Wiese und stellen Sie sich neben die Linden. Wie es da summt und brummt, weil dort unendlich viele **Bienen** unterwegs sind. Ja, der Entwurf sieht vor, dass 3 Bäume der Wiese erhalten werden sollen- aber dort stehen mehr als drei **Bäume**, und die versprochenen 3 Bäume sind doch auch schnell weg, wenn sie auf der Baustelle Probleme bereiten. 1984 pflanzte der damalige Bürgermeister der Stadt Ludwigsburg die Bäume auf der Wiese- medienwirksam am Tag des Baumes. Die LKZ schrieb damals „Bäume als Mahnung und Appell“. Heute - 36 Jahre später – sollten wir mehr denn je auf unsere Umwelt achten, bevor uns die Natur noch deutlicher zeigt, dass sie uns nicht braucht-wir sie wiederum sehr wohl. Natürlich rettet die Wiese der Lorcher Straße nicht das Weltklima, aber sie ist ein klitzekleiner Teil vom Selbigen.

Neben der Bebauung der Wiese mit einem Wohngebäude, könnte man die Wiese auch durchaus für andere **sinnvolle Zwecke** verwenden

- Spielplatz
- Schrebergärten für Obweiler, die nur eine Wohnung haben
- Urban Gardening
- Oder ebenso wie es jetzt ist – einfach als Freifläche

Nun möchte ich Ihnen gerne meine Gedanken zu dem Bauentwurf mitteilen:

Ja, ich finde man merkt dem Entwurf an, dass die Planer bemüht waren ein Gebäude zu entwerfen, dass möglichst viel Grünfläche erhält und dafür möchte ich mich auch ausdrücklich bedanken. Es gab bestimmt Ideen, die hier ganz anders vorgesehen hätten. Und ich erkenne auch an, dass es ein an den Bedürfnissen von Senioren ausgerichtetes Wohngebäude in Obweil noch nicht gibt und Obweil ein solches Gebäude aber braucht. Aber: Wir haben am 18.07.2020 die Höhe des geplanten Gebäudes (ca. 12 m) und den Grundriss mit Heliumballons und Pylonen nachgestellt, um mal eine konkrete Vorstellung bekommen zu können, welchen Umfang das geplante Gebäude haben wird. Und das hat mich dann doch erschreckt. Das Gebäude soll zwar nicht höher werden als die Reihenhäuser, aber die Reihenhäuser gehen ja nur am Giebel auf diese **Höhe**- das ist von der Wirkung etwas ganz anderes, als wenn ein Gebäude über die gesamte Breite und Länge diese Höhe aufweist. Herr Eckstein, Sie sprachen von einem heterogenen Umfeld... das sehe ich aber in der unmittelbaren Umgebung nicht- da stehen doch ausschließlich Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser mit Satteldächern- und da soll so ein großes Flachdachgebäude gut **ins Bild passen?** Es wird uns erschlagen und das gesamte

Nr. 9

Nr. 8

Nr. 6

Nr. 5

Nr. 14

<p>Erscheinungsbild der Lorcher Straße / Kühäckerstraße verändern- insbesondere mit Blick auf die Pläne bezüglich des Schulareals gegenüber.</p> <p>Wenn Sie heute von der Lorcher Straße in Richtung Mehrzweckhalle schauen, sehen Sie ins Grüne- im Blickfeld sind die Linden, Sträucher und andere Bäume. Alles zwischen der Reihe Lorcher Str. 2 – 10 bis zur MZH ist im Augenblick grün.</p> <p>Und nochmal: Was einmal steht, steht- für immer. Das Marstallcenter würde heute hoffentlich niemand mehr so genehmigen, aber es steht trotzdem da und macht unser Stadtbild nicht wirklich schöner... und zwar für immer. Ich möchte nicht, dass wir eines Tages sagen müssen „Wer hat denn das damals genehmigt?!“</p> <p>Gab es mal die Überlegungen ein Gebäude zu entwerfen, dass die Außenmaße wie eine „unserer“ Reihenhäuser hat, innen jedoch den von Ihnen angestrebten Zweck erfüllen kann? Quasi eine Reihe Reihenhäuser, die aber innendrin ein zusammenhängendes Gebäude sind. Das würde dann baulich gut in die Nachbarschaft passen. Vermutlich könnte man dann dort nicht so viele Wohneinheiten unterbringen, aber Qualität sollte doch vor Quantität stehen, oder?</p>	
<p><b>Thema Niederschlag:</b> Es ist schon heute so, dass wir bei Starkregen immer wieder Wasser im Keller haben. Bei unseren direkten Nachbarn geschieht es noch öfter und bei den Nachbarn aus dem Hirschgraben sieht es nochmal schlechter aus. Die Bebauung der Wiese wird das Problem verschärfen. Gibt es Pläne, wie man das Problem lösen kann oder ist das halt unser Privatproblem?</p>	<p>Nr. 13 Nr. 9</p>
<p>Der zunehmende Verkehr in der Lorcher Straße wird eine Gefahr für die Kinder der Straße bedeuten. Gibt es hier Pläne, wie dem ggf. durch bauliche Maßnahmen entgegengesteuert werden kann?</p>	<p>Nr. 11 Nr. 10</p>
<p><b>Thema Parkraum:</b> Die Parkraum Situation wird sich deutlich verschlechtern- auch mit einer Tiefgarage des Gebäudes- diese berücksichtigt ja keine Besucher. Mit der Bebauung des Schul- und Sportareals wird sich die Situation weiter verschärfen. Ist hier ein Parkraumkonzept vorgesehen oder wird es für die Lorcher Straße dann ein „Anwohnerparken“ geben?</p>	<p>Nr. 10</p>
<p>Abschließend nochmals kurz zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Am besten die Wiese wird nicht bebaut und bleibt wie sie ist!</li> <li>▪ Wenn es wirklich sein muss, darf das Gebäude keinesfalls breiter werden als der jetzige Vorschlag.</li> <li>▪ Bauen Sie das Gebäude als Satteldach- dann passt es besser in die Umgebung und wirkt nicht so wahnsinnig klotzig.</li> <li>▪ Wenn es zwingend ein Flachdach sein muss, dann lassen Sie doch bitte einen Stock weg. 12 Meter in der Gesamthöhe sind zu hoch!</li> </ul>	<p>Nr. 7 Nr. 5 Nr. 5 Nr. 5</p>
<p>Und zum Schluss noch ein ganz eigener Wunsch: Sollte es ein Carsharing-Projekt tatsächlich geben, würde ich mir wünschen, wenn dies für alle nutzbar wäre. Denn auch dies fehlt in Obweil noch: Eine gute (!) Anbindung an ein Carsharing. Ich wäre bestimmt dabei.</p>	<p>Nr. 10 / Nr. 14</p>
<p>In der Hoffnung, dass noch nicht alles festgezurr ist verbleibe ich mit freundlichen Grüßen und bedanke mich für das aufmerksame Lesen meiner Stellungnahme und dem hoffentlich ehrlichem Interesse an unseren Bedenken und Sorgen.</p>	

<b>Öffentlichkeit 11, Schreiben vom 30.07.2020</b>	<b>Verweis</b>
<p>Im vorgelegten Bebauungsplanentwurf „Lorcher Straße“ Nr. 097/12 werden die Belange der bestehenden Nachbarschaft im Rahmen der gebotenen Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	Nr. 1
<p>1. Die geplante Bebauung fügt sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein im Sinne von § 34 BauGB. Das beabsichtigte Bauvorhaben bewegt sich sowohl von der Grundfläche als auch aufgrund der beabsichtigten Höhe nicht in dem für die nähere Umgebung prägenden Rahmen. Die vorhandene Bebauung bestimmt dabei den Gebietscharakter und gibt auch den Maßstab für den Umfang der neuen baulichen Nutzung vor (vgl. BVerwG v. 8.12.2016, NVwZ 2017, 717 Rn. 15). Die bisherige Bebauung der Lorcher Straße ist geprägt von einer Reihenhaussiedlung mit jeweils einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie Dachgeschoss mit Satteldach. Die neue Bebauung hingegen soll insgesamt 6 Ebenen umfassen, wobei eine Ebene unterirdisch geplant ist. Darüber hinaus wird die Erstellung eines Flachdachs beabsichtigt. Diese Art der Bebauung fügt sich zum einen bereits optisch nicht in die bestehende Reihenhaussiedlung ein. Darüber hinaus passt insbesondere die Höhe von 5, bzw. am Bereich der Lorcher Straße beginnenden 4 überirdischen Vollgeschossen mit Flachdach nicht in den die nähere Umgebung der Lorcher Straße prägenden Rahmen. Hierbei handelt es sich aufgrund der massiven Höhe und der Grundfläche des geplanten Objektes auch um eine wesentliche Überschreitung des aus der Umgebung abzuleitenden baulichen Rahmens, die zu beachtlichen bodenrechtlichen Spannungen führen wird und damit baurechtlich unzulässig ist.</p>	Nr. 5
<p>2. Zudem verletzt die geplante Bebauung das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme. Abgesehen davon, dass der Nachbarschaft die „Wiese“ als Raum zum Spielen und Erholen - für allem für die in der Straße lebenden Kinder - genommen werden würde, so wird die Nutzung wie sie geplant ist, erhebliche Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft bedeuten. Dies zum einen durch deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen in einer Straße, welche bisher als Sackgasse von wenig Verkehr geprägt ist. Zum anderen durch die zu erwartende Parksituation. Zwar ist für das neu zu errichtende Gebäude eine Tiefgarage geplant. Dennoch ist zu erwarten, dass insbesondere Haushalte mit mehreren PKWs sowie die Besucher der neuen Bewohner die bestehenden Parkplätze der Lorcher Straße für ihre Zwecke nutzen und bisherigen Bewohner von den bisher bestehenden Parkplätzen verdrängt werden. Die geplanten 3 Stellplätze werden den erhöhten Bedarf an Parkplätzen voraussichtlich nicht auffangen können. Auch die bisher vorhandenen Parkplätze werden den erhöhten Bedarf nicht decken können. Der zu erwartende Verkehr in Kombination mit der Parkplatzsituation wird zu bewältigungsbedürftigen Spannungen mit den bisherigen Anwohnern führen, die für diese nicht zumutbar sind.</p>	Nr. 2
<p>Die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu treffende Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB führt daher zur Unwirksamkeit des zu planenden Vorhabens. Das Vorhaben würde einer Normenkontrolle im Rahmen von § 47 VwGO nicht standhalten.</p>	Nr. 2/ Nr. 10

<b>Öffentlichkeit 12, Schreiben vom 30.07.2020</b>	<b>Verweis</b>
<p>Das Bebauen einer der letzten verbliebenen Grünflächen in Oßweil finde ich sehr bedauerlich. Nicht nur der durch die Bebauung resultierende Wegfall dieses tollen Habitats. Sondern auch die zusätzliche Belastung der Straße durch den erhöhten Verkehr, sowie die Überforderung der Kanalisation, die jetzt schon völlig an ihren Grenzen ist, und regelmäßig bei Starkregen überläuft und die Keller der unteren Häuser, sowie die der Häuser am Hirschgraben unter Wasser setzt, bringt mich dazu meine Meinung hier kund zu tun. Ich spreche mich also deutlich gegen die Bebauung des Flurstücks an der Lorcher Straße aus, und bitte darum noch mal zu überdenken, ob die Pläne wirklich umgesetzt werden sollen.</p>	<p>Nr. 7 Nr. 8 Nr. 10 Nr. 13</p>
<b>Öffentlichkeit 13, Schreiben vom 30.07.2020</b>	<b>Verweis</b>
<p>Also wir möchten natürlich unsere grüne „Lunge“ vor der Türe nicht verlieren und möchten daher bitte, von dem Bauvorhaben abzusehen. Die geplante Bebauung passt auch nicht in das bestehende Wohnkonzept. Vor ein paar Wochen, hörte ich ein Bericht einer Politikerin, in dem sie forderte mehr „Bolzplätze“ und Wiesen für Kinder zur Verfügung zu stellen, einfach weil es wichtig ist für Kinder in der freien Natur zu spielen und das sich auch mal ohne Spielgeräte neue Spielideen entwickeln können. Weiterhin fordert die Stadt Ludwigsburg in einem Zitat, bezüglich des gelegten Rollrasens im Ehrenhof (Instagram): „der Rasen opfert sich – auf das in Zukunft viel mehr Grünflächen in der ganzen Stadt entstehen.“ Macht aber auf der anderen Seite eine große Grünfläche einfach platt. Eine Wiese, die damals im Zuge eines großen „Festes“ extra mit Linden bepflanzt wurde, um etwas Gutes für die Natur zu tun. Auf unserer Wiese haben neben vielen Insekten und Bienen auch viele Vögel, Eichhörnchen und auch Marder ihr Zuhause gefunden. Zur Lindenblüte hört man in den Bäumen nur ein Brummen und Summen. Wir bitten daher, sich nach einem anderen Standort für das Bauvorhaben umzusehen.</p>	<p>Nr. 7 Nr. 5 Nr. 7  Nr. 6 Nr. 8 Nr. 15</p>
<b>Öffentlichkeit 14, Schreiben vom 30.07.2020</b>	<b>Verweis</b>
<p>Wir möchten hiermit als Anwohner und direkt Betroffene der beiden Bauprojekte „Lorcherstraße“ und „Schul-, Kultur- und Sportareal in Oßweil“ fristgerecht unsere Stellungnahme schriftlich abgeben. Im Vorfeld dieses Schreibens haben wir bereits am 27.07.2020 die Möglichkeit eines persönlichen Austausches mit Herrn Wilczek im Bürgerbüro Bauen wahrgenommen. Die nachfolgenden Punkte haben wir auch dort zur Sprache gebracht. Ein handschriftliches Protokoll wurde von einer Mitarbeiterin des Bürgerbüros Bauen angefertigt.</p> <p>-Entwässerung/Kanalisation:</p> <p>Bereits heute ist die vorhandene Entwässerung durch die Kanalisationen im Hirschgraben und der Kühäckerstraße nicht mehr ausreichend dimensioniert, um die Wassermassen bei Starkregen bewältigen zu können. Erschwert wird die Entwässerungssituation durch die Lage eines stillgelegten Baches im Hirschgraben, was ohnehin zu vermehrter Grundwasseransammlung führt. Mehrmals im Jahr führt diese Problematik zu einer</p>	<p>Nr. 13</p>

Überschwemmung der Kühäckerstraße in der Talsohle (Kreuzung zu Am Hirschgraben). In Folge dessen laufen Garagen und Keller voll, sowohl aufgrund des Wassers, das aus der Kanalisation in die Systeme der Gebäude drückt, als auch durch den Wasserhochstand an der Oberfläche, welcher die Garagen über die Einfahrten volllaufen lässt. Die Bausubstanz und in den Kellerräumen gelagerte Gegenstände werden beschädigt, die Feuerwehr muss die Bereiche abpumpen.

Wir sehen aufgrund der starken Bebauung der noch vorhandenen natürlichen Rückhaltebecken an der Lorcherstraße und dem Sportplatz eine reale Gefahr, dass sich dieser Zustand noch weiter verschlechtert. Das System ist schon heute überlastet und kann keine weitere Beanspruchung in Form weiterer angeschlossener Haushalte und Verschließungen natürlicher Sickerflächen verkraften. Die Umsetzung der beiden Bauprojekte ohne Ausbau des Entwässerungssystems wäre grob fahrlässig

**- Parkplatzsituation:**

Die Parkplatzverfügbarkeit in der Kühäckerstraße ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits voll ausgereizt. Als Anwohner ist es schon jetzt äußerst schwer, einen Parkplatz für das eigene Fahrzeug zu finden. Dies wird regelmäßig zusätzlich erschwert, da Besucher der Mehrzweckhalle sowie Eltern von Schulkindern der August-Lämmle-Grundschule die Kühäckerstraße als Parkzone mitnutzen. Durch die beiden Bauprojekte wird sich dieser Verkehr weiter erhöhen. Hinzu kommt ein ganz neuer Anteil an Verkehrsteilnehmern: Besucher der Bewohner der Pflegeeinrichtungen. Aufgrund der geplanten massiven Erhöhung der Einwohnerzahl und des Hol- und Bring- sowie Besuchsverkehrs im Umfeld der Kühäckerstraße muss eine adäquate Anzahl neuer Parkplätze bereitgestellt werden. Insbesondere muss hier auf eine realistische Prognose der zu erwartenden Anzahl zusätzlicher Fahrzeuge geachtet werden! Zu optimistische Annahmen, z.B. die Vernachlässigung der Möglichkeit mehrerer Fahrzeuge pro Haushalt und eine zu hoch geschätzte Wunschvorstellung der Nutzung alternativer Mobilitätsangebote, wie ÖPNV und Radwege, führen letzten Endes zu einem **Kollaps der Verkehrs- und Parksituation.**

Gleichzeitig müssen die **Bauvorhaben der Anwohner zur Schaffung neuer Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück erleichtert werden.** Die Argumentation „Erhalt von Grünflächen“, welche die Erschließung neuer Parkplätze bisher verweigerte, ist unter dem Gesichtspunkt der geplanten starken Bebauung nicht mehr tragbar!

**- Straßeninfrastruktur:** Der Straßenverkehr auf der Kühäckerstraße sowie auf den Anbindungen an die überregionalen Straßennetze über die L1140 wird deutlich zunehmen und nicht vollständig über alternative Mobilitätskonzepte aufzufangen sein. Schon heute ist die L1140 als wichtige Ost-West-Verkehrsachse und Autobahnzubringer zu den Stoßzeiten **überlastet.** Zusätzlicher Verkehr kann in dieser Form nicht mehr bewältigt werden. Eine Erhöhung der maximalen Verkehrsflussmenge auf der L1140 muss vorgenommen werden (z.B. durch Optimierungen der Ampelschaltungen und Erhöhung der erlaubten Maximalgeschwindigkeit auf 50 km/h), ansonsten lässt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Vergrößerung des Wohngebietes nicht mehr bewältigen.

**- Geplante Tiefgarageneinfahrt:** Der geplante Zufahrtsweg und die Tiefgarageneinfahrt führen mitten in den Wohnblock Kühäckerstraße – Lorcherstraße - Am Hirschgraben. Im Gegensatz zu einer üblichen Garagenzufahrt auf der Straßenseite befindet sich diese nun mitten im grünen Herzen des Wohnblockes, der für die Anwohner der einzige private Ruhe- und Rückzugsort mit der Straße abgewandten Gärten darstellt. Wir sehen hier einen

Nr. 10

Nr. 11

<p>massiven Eingriff in die Wohnqualität aller Anwohner. Es ist mit Lärm-, Licht- und Abgasverschmutzung zu rechnen. Da die Tiefgarage perspektivisch von einem Pflegedienst mitgenutzt wird, ist zudem ein erhöhter, gewerblicher Verkehr zu erwarten. Die vorgeschlagene Zu- und Einfahrt zur Tiefgarage darf in dieser Form nicht umgesetzt werden! Es muss zumindest eine Abschirmung der angrenzenden Gärten errichtet werden, die vor dem Motorenlärm (verstärkt durch die akustischen Eigenschaften einer Garagenzufahrt) und den blendenden Scheinwerfern schützt.</p>	Nr. 4
<p>Zusammenfassung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unzureichende Entwässerungskapazitäten schon heute, Zunahme von Überschwemmungen durch die Bauprojekt</li> <li>- Bereits heute angespannte Parkplatzsituation, Schaffung von ausreichend Parkmöglichkeiten für die neuen Bauprojekte sowie Möglichkeiten, private Stellplätze für heutige Anwohner zu realisieren</li> <li>- Regelung und Reduzierung des zu erwartenden und schon heute belastenden Hol- und Bring- sowie Besuchsverkehrs, Schaffung von dezidierten Parkzonen hierfür, Sicherung der vorhandenen Parkzonen für die Anwohner</li> <li>- Straßenanbindung des Wohngebietes schon heute stark frequentiert, (weitere) Überlastung des Straßennetzes durch die stark steigende Anzahl der Haushalte</li> <li>- Schutz der Rückzugszone der Anwohner des Wohnblockes Kühäckerstraße – Lorcherstraße - Am Hirschgraben: Lärm- und Lichtabschirmung der geplanten Tiefgaragenzufahrt und Einfahrt des Bauprojektes „Lorcherstraße“</li> <li>- Erhalt des Charakters des Wohngebietes durch Begrenzung der Bebauungsdichte und Bebauungshöhe auf maximal 3 Stockwerke.</li> </ul>	<p>Nr. 13 Nr. 10</p> <p>Nr. 11 / Nr. 4 Nr. 5</p>

<b>Öffentlichkeit 15, Schreiben vom 30.07.2020</b>	<b>Verweis</b>
<p>Was für ein Wahnsinn solch ein Bauvorhaben in so ein kleines Grundstück reinzubauen!!! Will man aus Oßweil eine Großstadt machen?? Siehe auch das Bauvorhaben „Mehrzweckhalle“. Angefangen von der Höhe der Geschossbauweise, ferner die Zu und Abfahrt und Behinderungen/Einschränkungen der jetzigen Garagenbesitzer. Lärm, überfüllte Straßen (Lorcher- und Kühäckerstr.) die eh schon über Limit zugeparkt und befahren werden.</p>	<p>Nr. 5 Nr. 10 Nr. 11</p>

<b>Öffentlichkeit 16, Schreiben vom 30.07.2020</b>	<b>Verweis</b>
<p>Das geplante Mietwohngebäude passt nicht ansatzweise in die direkt umliegende Architektur. Diese besteht in der Lorcher Straße sowie den angrenzenden Straßen Am Hirschgraben und Kühäckerstraße ausschließlich aus Einfamilienhäusern mit Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß mit Satteldach. Das geplante Bauvorhaben ist hingegen ein Klotz mit 4 Etagen, Flachdach und obendrauf Solarpanels, mit einer Gesamthöhe von bis zu 14m hin zur Lorcher Straße. Dies überragt bei weitem alle umstehenden Häuser. Die von Ihnen im Bebauungsplan aufgestellte These, dass durch die</p>	<p>Nr. 5</p>

<p>geplante Art der Bebauung weiterhin Blickbezug der Bestandsbebauung entlang der Lorcher Straße über den Stadtteil Oßweil möglich ist, ist somit nicht tragfähig. Ebenso wenig fügt sich das geplante Gebäude aus obenstehenden Gründen in die Umgebung ein. Haben wir nicht schon genug Bausünden in Ludwigsburg, angefangen vom Marstall bis hin zum ganz aktuellen Bau am Kallenberg'schen Gelände?</p>	
<p>Es ist grundsätzlich lobenswert, ein solches Projekt für integratives Wohnen im Alter zu planen. Der Ort für dieses Projekt ist aber sehr ungünstig gewählt. Wer hier vor Ort war, weiß, dass die aktuelle Wiese ein abfallendes Gelände ist und angrenzende Straßen, wie die Kühäckerstraße, mit ihrem Gefälle schwer für Senioren zu begehen sind. Barrierearm für Senioren, die evtl. auf Hilfe angewiesen sind? Barrierefrei wäre für diese Zielgruppe angebrachter und sollte sich im Gesamtkonzept wiederfinden. Abgesehen davon bleibt zu hoffen, dass sich genügend Senioren als Mieter finden, die die sicherlich nicht geringen Mietkosten bezahlen können. Sicherlich besteht Bedarf für ein solches integratives Wohnkonzept, aber dieser besteht wohl in jedem Stadtteil Ludwigsburgs. Warum wird das integrative Wohnkonzept eigentlich nicht in das neue Konzept mit einer Pflegeeinrichtung auf dem SKS-Areal miteingeplant?</p>	<p>Nr. 15</p> <p>Nr. 14</p>
<p>Die geplanten drei Stellplätze für die Besucher der Bewohner bzw. für Carsharing des neuen Bauvorhabens sind bedeutend zu wenig, hier wird weit mehr Parkraum benötigt. Es ist doch bei 26 Wohnungen anzunehmen, dass mehr als drei Besucher gleichzeitig vor Ort sein werden. Wenn aktuell Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle stattfinden, sind die Lorcher Straße und umliegende Straßen bereits zugeparkt. Durch die bereits existierende Parkraumbewirtschaftung in der Oststadt sind auch wochentags die umliegenden Straßen vollgeparkt. Wenn man dazu in der LKZ vom 11.07.2020 die aktuellen Vorschläge der Stadtverwaltung zur Erweiterung der Bewirtschaftung der Parkzone Ost bis nach Oßweil liest, ist abzusehen, dass wir hier künftig dauerhaft noch mehr abgestellte Fahrzeuge haben werden, als dies bereits heute der Fall ist. Wird in diesem Zusammenhang auch über Anwohnerstellplätze für uns Bestandsbewohner nachgedacht? Die Planungen für das neue Bauvorhaben dürfen auch gerne uns berücksichtigen und nicht nur die neuen möglichen Mitbürger.</p>	<p>Nr. 10</p>
<p>Im Zusammenhang mit der Vorplanung der Bebauung des SKS-Areals und der Lorcher Straße wird es ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen geben. Dafür liegt bis jetzt keine Planung vor, dies muss dringend geprüft werden.</p>	<p>Nr. 10</p>
<p>Mehr oder weniger am Rande unbeachtet bleibt im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Lorcher Straße die bekannte große Problematik der mangelnden Leistungsfähigkeit der Kanalisation und der Entwässerung des Gebietes, was bei Starkregen immer wieder zu Überschwemmung in den Häusern im Hirschgraben und Häusern der Lorcher Straße führt. Dies war schon Thema, als wir 1998 in die Lorcher Straße gezogen sind und seitdem ist keine Besserung eingetreten. Nun wollen Sie noch mehr Häuser an diese Kanalisation anschließen, dies sehen wir als sehr kritisch. In der Begründung zum Bauvorhaben wird lapidar angekündigt, dass eine Überprüfung des Abwassernetzes erfolgen wird und voraussichtlich Rückhaltemaßnahmen erforderlich sein werden.</p>	<p>Nr. 13</p>
<p>Positiv bei der Planung nehmen wir zu Kenntnis, dass Sie einen Teil der Grünfläche erhalten wollen. Den geplanten Erhalt der Bäume durch Umpflanzen auf dem jetzigen Wiesengrundstück sehen wir aber auf Grund deren Alters als schwer zu realisieren an. Als bedenklich empfinden wir die Tatsache, dass das Bauvorhaben im beschleunigten Verfahren ohne vorherige Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt werden soll. Auch wenn die Wiese rechtlich möglicherweise nicht als Schutzraum für Flora und Fauna gilt, so stellt die dort vorhandene Tier- und Pflanzenwelt doch einen</p>	<p>Nr. 7</p> <p>Nr. 1</p> <p>Nr. 8</p>

<p>schützenswerten Raum im ohnehin sehr verdichteten und versiegelten Oßweil dar. Das Grundstück, das für das Bauvorhaben herangezogen wird, ist die letzte Grünfläche innerhalb Oßweils, die dadurch dauerhaft zerstört wird. Was uns zudem fehlt, ist eine Aussage, wo ein Ersatz für die hier wegfallenden Grünflächen geschaffen wird. Die Grünfläche, die im Zuge des neuen SKS-Areals entstehen soll, ist in keinsten Weise ein Ersatz, da sie von Vereinen und der August-Lämmle-Schule als Ersatz des vorhandenen Rasenplatzes genutzt werden soll.</p>	Nr. 7
<p>Geradezu zynisch erscheinen in diesem Kontext die jüngsten Aktivitäten der Stadtverwaltung im Werben um die Landesgartenschau 2034. Es wird im Ehrenhof ein Rollrasen ausgelegt, um „das Grün zu den Menschen zu bringen“, so Bürgermeister Ilk in der LKZ vom 28.07.2020. Hier in der Lorcher Straße ist das Grün schon bei den Menschen und soll jedoch versiegelt werden.</p>	Nr. 7
<p>Es entsteht der Eindruck, sowohl nach Einsicht der Planungsunterlagen als auch nach den geführten Gesprächen mit Vertretern der Stadt an der Infoveranstaltung am 14.07.2020, dass die genannten Probleme bekannt sind, aber dass kein ernsthafter Wille besteht, sich der Probleme anzunehmen. Es wird auf den Bauträger verwiesen, der die ordentliche Entwässerung zu verantworten hat. Man werde sich selbstverständlich um die Verkehrsplanung kümmern. Und überhaupt müsse der Gemeinderat noch entscheiden. Am Ende wird gebaut, wie es der Stadt eben passt, keinerlei Vorschläge der Bürger mit in die Planung aufgenommen und der (steuerzahlende) Bürger schaut in die Röhre.</p>	Nr. 1/ Nr. 13 Nr. 4
<p>Wir wohnen nun schon seit mehr als xx Jahren in der xx Straße. Dass eventuell die Wiese irgendwann nicht mehr in der Form wie bei unserem damaligen Einzug bestehen würde, war zu erwarten. Dass jedoch ein solcher Klotz bei uns vor die Haustür gebaut wird, das konnten wir uns nicht einmal in den schlimmsten Alpträumen vorstellen. Bereits im Mai 2019 wurde im Rahmen des energetischen Quartierskonzepts für Oßweil festgestellt, dass Oßweil stark versiegelt ist und wenig Grünflächen bietet. Warum daher nicht die Wiese in einen kleinen Stadtteilpark umwandeln. So etwas gibt es noch nicht in Oßweil. Die Wiese wird aktuell von vielen spielenden Kindern benutzt. Wenn man noch Parkbänke, kleine Wege und etwas mehr Bäume oder Sträucher pflanzen würde...und schon hätte man einen extremen Mehrwert für die Lebensqualität in Oßweil geschaffen.</p>	Nr. 15 Nr. 5
<p>Ein Mitglied des SHL-Ausschusses meinte in der Sitzung vom 28.05.2020, es müsse das Allgemeinwohl über das der Einzelinteressen gestellt werden. Eine Grünfläche zur Naherholung kommt jedem Bürger zugute, sei es in der direkten Nutzung der Grünfläche oder durch Luftqualitätsverbesserung durch ebendiese. Eine versiegelte Wiese als Preis für neues Wohnen für Wenige, das ist wahrlich ein hoher Preis. Auch Stimmen im SHL-Ausschuss, die meinten es wäre ein großer Abstand zu den umliegenden Bestandsgebäuden, können wohl noch nicht vor Ort gewesen sein und sich auch nicht mit der Höhe des geplanten Gebäudes befasst haben. Es wird zu den Häusern am Hirschgraben direkt angrenzend gebaut. Zu den Häusern der Lorcher Straße ist es ebenfalls nur ein kleiner Abstand zum Baugrundstück: zu den geraden Hausnummern lediglich ein kleiner Fußweg Abstand und zu den ungeraden Hausnummern der Lorcher Straße nur die Straße mit Parkplätzen.</p>	Nr. 14 Nr. 7
<p>Als Miteigentümer der Garagen und Flächen auf Flurstück Nr. xxxx möchten wir betonen, dass uns das zugesprochene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Flurstück Nr. xxx bewusst ist. Als Garageneigentümer haben wir die heutige Zufahrt nicht nur genutzt, sondern auch regelmäßig instandgehalten und gepflegt. Zu einem späteren Zeitpunkt des Verfahrens möchten wir hierzu gerne mit dem Eigentümer sprechen, um die genaue Ausgestaltung des Geh- und Fahrrechts festzulegen. Aus den oben genannten Gründen lehnen wir dieses Bauvorhaben in dieser Form ab, speziell in der geplanten Bauhöhe. Die Notwendigkeit erschließt sich uns so nicht. Bitte überdenken Sie noch einmal die angeregten Punkte.</p>	Nr. 4
<p>Als Miteigentümer der Garagen und Flächen auf Flurstück Nr. xxxx möchten wir betonen, dass uns das zugesprochene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Flurstück Nr. xxx bewusst ist. Als Garageneigentümer haben wir die heutige Zufahrt nicht nur genutzt, sondern auch regelmäßig instandgehalten und gepflegt. Zu einem späteren Zeitpunkt des Verfahrens möchten wir hierzu gerne mit dem Eigentümer sprechen, um die genaue Ausgestaltung des Geh- und Fahrrechts festzulegen. Aus den oben genannten Gründen lehnen wir dieses Bauvorhaben in dieser Form ab, speziell in der geplanten Bauhöhe. Die Notwendigkeit erschließt sich uns so nicht. Bitte überdenken Sie noch einmal die angeregten Punkte.</p>	Nr. 5
<p>Als Miteigentümer der Garagen und Flächen auf Flurstück Nr. xxxx möchten wir betonen, dass uns das zugesprochene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Flurstück Nr. xxx bewusst ist. Als Garageneigentümer haben wir die heutige Zufahrt nicht nur genutzt, sondern auch regelmäßig instandgehalten und gepflegt. Zu einem späteren Zeitpunkt des Verfahrens möchten wir hierzu gerne mit dem Eigentümer sprechen, um die genaue Ausgestaltung des Geh- und Fahrrechts festzulegen. Aus den oben genannten Gründen lehnen wir dieses Bauvorhaben in dieser Form ab, speziell in der geplanten Bauhöhe. Die Notwendigkeit erschließt sich uns so nicht. Bitte überdenken Sie noch einmal die angeregten Punkte.</p>	Nr. 12

<b>Öffentlichkeit 17 und 18, Schreiben vom 31.07.2020</b>	<b>Verweis</b>
<p>Ludwigsburg ist eine schöne Stadt – Oßweil ein liebens- und lebenswerter schwäbischer Ort und ein Stadtteil mit stolzer Geschichte und langer Tradition. Wir Oßweilerinnen und Oßweiler leben sehr gerne und ganz bewusst hier – zwischen Stadt und Land, fast dörflich geprägt, in einem guten Miteinander. Es herrscht hier keine städtische Großläufigkeit, dennoch ist genug geboten. Diese „Mischung“ ist für uns, die wir hier leben, genau stimmig. Im Ort kennt und schätzt man sich, es gibt noch die bewährten „Schwätzle“, wenn man sich beim Einkaufen, in der Schule, beim Arzt usw. begegnet. Zudem freuen wir uns an der naheliegenden und schnell erreichbaren Natur. Die Grünbereiche inmitten von Wohngebieten haben für uns einen großen Wert. Kinder können zum Spielen „einfach raus“ ins Grüne, Sporttreibende ihrem Hobby nachgehen, Vögel, Insekten, sonstige Tiere haben hier ebenfalls Platz. Das Soziale, die Naturnähe, die baulichen Gegebenheiten machen Oßweil aus uns prägen das Geschehen hier maßgeblich. Wir leben gerne hier.</p> <p>Leider lässt die Infrastruktur in der Ortsmitte in den letzten Jahren stark nach: Banken geben ihre Filialen auf oder schränken die Öffnungszeiten deutlich ein, den Kunden sowie den Inhabern von KIWI, der Getränkeoase, den Bäckereien Anders und Lutz und der Papeterie Nestele mit der Poststelle sind schönere Handelsräume mit zeitgemäßen Lieferzonen, Bewirtschaftungs- und Lager-Flächen zu wünschen, (Discounter sind für mich eindeutig keine Alternative für ein gepflegtes Lebensmittelgeschäft!), die Metzgerei Schneider ist ersatzlos verschwunden, wird jetzt gar abgerissen, es gibt Laden-Leerstände, die Arztpraxen sind ebenfalls zum Teil veraltet, einige historische Gebäude verkommen, der Wettemarkt wird kaum genutzt, in Ergänzung zu den bestehenden Gaststätten fehlt ein größeres Café im Zentrum, ein niederschwelliger Treffpunkt für alle, außerdem sind Räume für Kinder und Jugendliche wünschenswert,... Diese Entwicklung ist auch in anderen Ludwigsburger Stadtteilen zu beobachten. Zum Einkaufen fahren schon jetzt viele nach Pattonville oder Kornwestheim, wo vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und kostenfreies Parken miteinander verknüpft sind. Neubauten haben hier in Oßweil leider sehr oft eine seltsame Gestalt, sind meist schon gar nicht auf den demographischen Wandel und die damit verbundenen Erfordernisse (z.B. barrierefreies und gegebenenfalls generationenübergreifendes Zusammen-/Leben) ausgerichtet und sind optisch selten schön. Von den Nutzungsmöglichkeiten bleiben leider wichtige Aspekte unberücksichtigt. Bäume, Sträucher, Hecken, Dach und Fassadenbegrünungen tragen zum immer wichtigeren positiven Mikroklima bei – auch dies bleibt bei Neubauten meist ohne Berücksichtigung. Vieles Historische bleibt in Oßweil zudem verborgen: Das Schloss ist nur für zwei Nutzergruppen zugänglich, kaum sichtbar, ebenso wie die geschichtsträchtigen denkmalgeschützten Häuser. Herr Könninger hat im Jubiläumsjahr die historischen „Schätze“ und Zusammenhänge vielen Oßweilerinnen und Oßweilern anschaulich gemacht, dies sollten alle Ortsansässigen erleben. Hier sollte man auch gestalterisch und von Seiten der Bauleitplanung, der Stadtplanung und Ortsentwicklung anknüpfen. Kurzum: es fehlt ein zeitgemäßes, zukunftsgerichtetes, professionelles und aus einem Guss erstelltes Gesamtkonzept für unseren Ort! Ich würde mir einen Architekten- und städtebaulichen Planungswettbewerb für Oßweil wünschen, bei dem neue Gedanken von außen in den Ort kommen, in den Historisches ebenso wie zukunftssträchtige Kriterien einfließen mögen und der nicht nur „Wohnraumverdichtung“ und Naturzerstörung zum Ziel hat. Infrage kommende Altbauten gehören unter der Einbeziehung vom Denkmalschutz saniert. Renovierungen, Sanierungen und Neubauten können und dürfen auch schön sein! Den renovierungsfreudigen Hausbesitzern (m/w) einen fachkundigen</p>	

„renovierungserfahrenen“ Architekt zu empfehlen, gestalterische Vorgaben zu machen und deren Einhaltung zu bezuschussen, wäre vielleicht eine Hilfe. Ein lebendiger Ortskern ist kein Zufall, sondern die Folge von kompetenter, sinnvoller Planung, zeitgemäßer Entwicklung und fachkundiger Umsetzung. Natur-, Umwelt- und Tierschutz ist uns wichtig, gerade in unserem direkten Umfeld... „Think global, act local“ – in diesem Zusammenhang doch eigentlich gut umsetzbar. In Ludwigsburg hat man bei Planungen und Neugestaltungen zuweilen das Gefühl, dass man – abgesehen vom großartigen Zentrum – Konzepten nachhängt, die noch aus dem vorigen Jahrhundert stammen. Die Umsetzung von manch früherem Bauprojekt in Ludwigsburger Stadtteilen überzeugt leider nicht, z.B. die Hartenecker Höhe, die eher ein „Satelliten-Viertel“ geworden ist als ein Viertel, das mit Oßweil zusammengewachsen ist, schon allein weil die Schülerinnen und Schüler in die Schloßlesfelder Schule gehen. Die Bäckerei und das Café Luckscheiter sind belebt – alle anderen Besorgungen werden via Auto woanders erledigt. Bitte zeigen Sie zukünftig, dass es besser geht.

In diesem Zusammenhang rege ich an, dass Sie als Oberbürgermeister und Sie als Stadträte sich mit möglichst allen, für die Stadtplanung, Orts-, Sozialraum und Quartiersentwicklung sowie weiteren maßgeblichen Personen aus der Stadtverwaltung zeitnah Winterbach im Remstal anschauen und sich erläutern lassen, wie der Ort nach früheren farblosen Zeiten wieder so schön wurde: Hier scheint die Ortsmitte „aus einem Guss“, alle Häuser wurden charmant und fachkundig restauriert und modernste Neubauten fügen sich trotz Eigencharakter phänomenal ins Gesamtbild ein. Es ist ein tolles Erlebnis, diesen Ortskern zu besuchen!

Und Waiblingen: Was für ein prächtiger Marktplatz! Hier könnten Sie sich die guten Erfahrungen von dort zunutze machen und erfragen, wie auch die privaten Hausbesitzer motiviert und unterstützt wurden bei der Renovierung ihrer historischen Gebäude. Der aktive und fachkundige Heimatverein spielt hier sicherlich ebenfalls eine wichtige Rolle. Eine solche bauliche Entwicklung mit einer durchgängigen Idee, einem Gesamtkonzept und keiner „Flickschusterei“ wünsche ich mir auch für unser geschichtsträchtiges Oßweil mitsamt seiner mittlerweile vielen Neubauten!

Am Dienstag, 14.07.2020, waren wir Bürgerinnen und Bürger zur weiteren Infoveranstaltung bezüglich der Neugestaltung unseres Ortes eingeladen. Schön, dass so viele Leute da waren – seltsam, dass so viele nicht da waren, um an der Zukunftsplanung unserer direkten Umgebung „mitzumischen“. Lag es am Termin? An der recht kurzfristigen Ankündigung? An Corona? Eine breitere Bürgerbeteiligung, vielleicht auf anderen Wegen, ist wünschenswert. Nach der ersten Veranstaltung, damals noch mit Herrn OB Spec, habe ich die weiteren Detailplanungen etwas aus dem Auge verloren, immer mal wieder hat man von „Runden Tischen“ gehört. Was ich bei der Infoveranstaltung Mitte Juli gesehen und erfahren habe, möchte ich dringend kommentieren und Anregungen geben. Ich hoffe sehr, dass meine Überlegungen in die weiteren Planungen hier – und vielleicht sogar in neuen Projekten – einfließen. Wie schon ausgeführt: Ein Gestaltungswettbewerb mit umfassenden Kriterien für eine Gesamtentwicklung, unter die dann auch die folgenden zwei Bauprojekte fallen, wäre ein erster wichtiger Schritt, damit zukunftsfähige Chancen für Oßweil genutzt werden. Ich bedaure, dass ich nicht „vom Fach“ komme und mich daher vermutlich nicht bei allen, die Stadtplanung und Bauleitplanung betreffenden Fachwörtern korrekt ausdrücke. Inhaltlich sind meine Ausführungen und Anregungen aber sicherlich dennoch gut verständlich und nachvollziehbar.

Zu: Lorcher Straße Nr. 097/12 Es handelt sich hier um ein Bauprojekt, dem angeblich ein Architektenwettbewerb vorausging und das, wie uns gesagt wurde, kurz vor der Umsetzung steht. Optisch scheint das Gebäude ja leider dennoch kein „Hingucker“ zu werden. Anwohner haben die geplante

Nr. 1

Nr. 14 /  
Nr. 5

<p>Gebäudehöhe mit gasgefüllten Luftballons visualisiert. Soll das schön sein? So ein hoher Betonblock? Als Flachdach-Gebäude, ohne Fassaden-/ Begrünung? Ohne dass er optisch ins Umfeld, in die Reihenhause-Zeilen, passt? Wurden Betroffene und Alltagsexperten bei der Planung einbezogen? Das Gebäude, in dem meines Wissens „Betreutes Wohnen“ angeboten werden soll, steht oben am Berg. Man fragt sich zuallererst: wie kommen die Bewohnerinnen und Bewohner „mit Betreuungsbedarf“, wenn sie mal rauswollen, in den Ortskern? Oder vielmehr: wie kommen sie den Berg wieder hoch? Hat denn von den Planerinnen und Planern schon je jemand einen Rollstuhl die Kühackerstraße hochgeschoben? Dasselbe bei Ihrer Planung der Grünanlagen: welche Bewohnerinnen und Bewohner sollen bei der vorhandenen Steigung durch den Park gehen? Ist das Grundstück wirklich ein sinnvoller Baugrund für eine solche Einrichtung? Wurden bei der Planung „Betroffene zu Beteiligten“, wurden Menschen mit Handicap und Pflegenden, wurden erfahrene Ehrenamtliche, also „Fachkräfte aus der täglichen Pflegepraxis“, miteinbezogen? Es kommen Zweifel auf... Bei drei oder vier Besucherparkplätzen wird offensichtlich nicht davon ausgegangen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner viel Besuch bekommen – traurig, wenn Sie dies nicht mal von baulicher Sicht ermöglichen. Auch hier kam in der Runde die Frage auf: Hat von den Planern schon mal eine/einen Pflegebedürftige/n aus dem Auto gehievt? (Die in der Tiefgarage vorgesehenen Parkplätze sind von den Nutzungsüberlegungen ja wohl schon für den mobilen Pflegedienst und eine Autovermietung „vergeben“ – stimmt das?) Dabei sind die umliegenden Straßen doch jetzt schon zugesperrt von oben bis unten. Es ist ein Irrglaube, dass alle Pflegekräfte, alle Bewohnerinnen und Bewohner, alle Besucherinnen und Besucher zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln ankommen. Solange die öffentlichen Verkehrsmittel derart unattraktiv sind (eine mittlerweile zugegebene attraktive Preisgestaltung ist das eine - stinkende, alkoholisierte, pöbelnde Mitfahrer, rasende Busfahrer, überfüllte Busse zu Stoßzeiten, Müll auf den Sitzen,... das andere), wählen viele die individuelle Mobilität mit dem Pkw. Haben die Ludwigsburger Stadtplaner aus dem HCL-Neubau ohne ausreichend Parkplätze nicht gelernt, dass parkende Autos einfach – noch – zur Realität gehören? Von der „großen Politik“ wird die Autoindustrie nach wie vor als Schlüsselindustrie definiert, massiv unterstützt, viele Leute hier in der Gegend arbeiten bei Daimler, Porsche, bei diversen Autozulieferern,... Nur auf lokaler politischer Ebene wird das Auto mit Verbrennungsmotor verpönt, in Planungen vernachlässigt, während brauchbare Alternativen leider ausbleiben. Was soll das? Dieses Dilemma muss an anderer Stelle gelöst werden. Noch gehören Autos hier und heute zur individuellen Mobilität dazu (vor allem, wenn man mit Handicap, mit Gepäck, mit mehreren Kindern,... unterwegs ist) – und somit auch alles, was dazu gehört. Auch Ludwigsburg hat – trotz Mobilitätsbeauftragtem – noch viel zu tun. Wann ist der Ludwigsburger Bahnhof wieder so, dass „normale“ Leute (ohne Suchtproblem, ohne kriminelle Vergangenheit,...) sich dort gerne aufhalten, eine Reise antreten oder auch nur den Bus nach Hause nehmen wollen? Wann ist Busfahren wieder ohne Ekel und ohne Gefahr für Kinder möglich? Wann gibt es durchgängige, gefahrreduzierte Fahrradwege als „Vorfahrtstraße“ in ausreichender Anzahl und Breite? Jedes Mal wenn ich in die Stadt radle, zeigen sich auf dem Fahrradweg neue Gefahrenquellen – ganz aktuell eine über den Fahrradweg „ragende“ Baustelle an der Friedrich-Ebert-Straße. Noch mehr entsetzen mich die „inneren Werte“ des geplanten Gebäudes an der Lorcher Straße: Die Bewohnerinnen und Bewohner bekommen minikleine „Zellen“ zugeteilt: Platz für ein Bett, ein bisschen Küchenecke, einen Tisch. Es sind kaum Wohn-Einheiten für Ehe-/Paare vorgesehen. Was, um Himmels Willen, können die Bewohnerinnen und Bewohner den ganzen Tag machen? Platz für eigene Möbel, für eine Hobbyausübung, für Pflanzen, für ein Haustier,... ist nicht vorhanden. Das Büro des einen Mitarbeiters (m/w) ist größer als die „Zelle“ der Bewohnerinnen und Bewohner. Was für ein armseliges Menschenbild steckt hinter einer solchen Architektur? Wollen Sie</p>	<p>Nr. 1 Nr. 14</p> <p>Nr. 7 Nr. 15</p> <p>Nr. 10</p> <p>Nr. 14</p>
--	---

selbst einmal in einer solchen „Aufbewahrungsanstalt“ wohnen? Andere Städte ermöglichen Menschen, die in absehbarer Zeit eine Betreuung in Anspruch nehmen müssen, schöne, moderne, weitläufige Wohnungen, damit sie mit gutem Gefühl ihre bisherigen Wohnungen und Häuser frühzeitig verlassen, sich in der neuen Umgebung einleben können und schließlich gut medizinisch und pflegerisch versorgt werden können. Das finde ich auch für eine Obweiler Einrichtung zeitgemäß und wünschenswert.

Nun zum Umfeld: Den finanziellen Wert der umliegenden Häuser werden Sie schlagartig mit dem **Bau des Kolosses** reduzieren – ist das so gewollt? Den darüberliegenden Häusern nehmen Sie den **Grünbereich** im Umfeld, den Kindern die Spielmöglichkeit, allen die Sicht, den Freiraum, die Parkplätze – und das, obwohl alle Anliegerinnen und Anlieger der Kühacker Straße bereits jetzt unter dem steigenden Verkehr und der Parksituation „ächzen“ – diese hat sich ja wohl in den vergangenen fünf Jahren massiv verschlechtert. Oft sind die Zugänge und Zufahrten zu den Häusern verstellt und zugeparkt. Schrecklich wäre mit dem Bauwerk auch die Lage derer, die unterhalb des Bauprojektes ihr Grundstück haben: Aus fünf Stockwerken schaut man den Leuten von oben in Haus und Garten – und das, obwohl es immer hieß, das Grundstück bleibt als „grüne Insel“ unverbaut. Frappierend muss ja auch jetzt schon die **Kanal- und Abwasser-Situation** „Am Hirschgraben“ sein. Leider sind weder die Verkehrsplanung, noch die eh schon schwierige Abwassersituation „Am Hirschgraben“ Teil der Planung, wie wir bei der Infoveranstaltung erfahren mussten. Man probiert wohl erst mal, wie's dann läuft!?? (Und gleichzeitig schwingt wohl mit, dass die Anwohnerinnen und Anwohner eine mögliche Modernisierung der Kanäle und der Straße mitfinanzieren müssten, stimmt das?)

Fazit:

Ich setze große Hoffnungen in die sinnvolle Weiterentwicklung von Obweil – mit der Maßgabe, den Charakter des Ortes nicht zu verfremden, sich für die Zukunft gut aufzustellen und ohne die hiesige Bevölkerung zu verprellen. Bitte entwickeln Sie ein schlüssiges Gesamtkonzept für Obweil, nehmen Sie die Bewohnerinnen und Bewohner, die Anwohnerinnen und Anwohner, die Häuslesbesitzer, die Geschäftstreibenden, die Engagierten auf diesem Weg mit, gehen sie in den aktiven Dialog und lassen Sie die Expertise dieser Personen einfließen in die Umgestaltung unseres Ortes. Verzichten Sie bitte auf maßlose Nachverdichtung in unseren Wohngebieten. Wenn Sie die Obweilerinnen und Obweiler im Rahmen des „Sanierungsgebiet Obweil“ davon überzeugen können, ihre alten Häusle schön wiederherzurichten, verschwinden Leerstände, entsteht modernisierter Wohnraum im alten Ortskern und die Wohnblock-Neubauten auf der grünen Wiese werden hinfällig.

Bei den beiden vorliegenden Bebauungsplanverfahren „Lorcher Straße“ und „Schul-, Kultur-, und Sportareal Obweil“ überzeugt mich derzeit einzig und allein das „Mosaiksteinchen“ des Neubaus der Mehrzweckhalle – wenn sie als solche genutzt wird... mit Mehrzweck. Meine Überlegungen und Bedenken bezüglich der anderen Teile habe ich dargelegt. Ich hoffe sehr, dass der Grünbereich um die Mehrzweckhalle herum mit großem Geschick gestaltet wird. Insbesondere die „hineingeklotzte Nachverdichtung“, also die Wohnblöcke auf dem Gelände der bisherigen Mehrzweckhalle, lehne ich gänzlich ab. Wir wohnen gerne und ganz bewusst in unserem Obweil, nicht in einer Großstadt! Und wir wollen hier auch keine großstädtischen Zustände.

Nr. 5  
Nr. 7  
Nr. 10  
  
Nr. 5  
Nr. 13  
  
Nr. 12

<b>Öffentlichkeit 19, Schreiben vom 31.07.2020</b>	<b>Verweis</b>
<p>Ich bin zwar nicht mehr direkt Anwohnerin, aber ich bin in der xxx Straße aufgewachsen, auf der Wiese, die Sie nun in sehr hoher Dimension bebauen wollen, groß geworden. Ich will keine Nostalgiegründe anführen, ich weiß, das sind keine Gründe. Aber dass wieder eine Fläche versiegelt wird, ein Gebäude in unverhältnismäßiger Höhe mit sehr vielen Wohneinheiten geplant ist, das ist objektiv – trotz des tollen Engagements Wohnraum und Pflegestützpunkt zu schaffen – ist objektiv keine zeitgemäße Planung. Es ließen sich hier sicherlich auch andere Flächen finden, offensichtlich ist es ja auch kein Problem, wenn private Bauträger verdichten oder eine Bauplanänderung am Ortsrand notwendig ist, dann wird diese gemacht. Ich weiß, der Grund gehört sowieso schon der Stadt, dennoch gibt es doch vielleicht an den Ortsrändern andere Möglichkeiten, solche ein Gebäude zu realisieren, ohne dass es in eine vorhandene Struktur geradezu hineingepresst wird. Wenn es denn auf dieser Fläche sein muss – bitte überdenken Sie nochmals die geplante Höhe – damit sinkt natürlich die Rentabilität, geht dafür aber nicht auf Kosten aller Immobilienbesitzer und Anwohner drumherum. Da hilft auch kein „Bürgerpark“.</p>	<p>Nr. 13 Nr. 5 Nr. 15  Nr. 5 Nr. 3</p>

<b>Öffentlichkeit 20, Schreiben vom 31.07.2020</b>	<b>Verweis</b>
<p>Mit großer Enttäuschung haben wir Ihr Bauvorhaben in der Lorcher Straße verfolgt. Die Stadt LB baut leider viele der noch wenigen Grünflächen voll und bewirbt sich gleichzeitig vor 3 Tagen durch die LB Bürgermeister für die Landesgartenschau mit künstlichem Rasen!? Die herrliche Wiese in der Lorcher Straße mit all den vielseitigen vorhandenen Tieren und alten, riesigen Bäumen in der Lorcher Straße zerstören sie allerdings. Wir haben sehr großes Bedenken bezüglich dem geplanten Monsterbau. Das geplante Gebäude mit seiner Höhe und Breite passt optisch überhaupt nicht in der Lorcher Straße, mit ihren tollen, kleinen Einfamilienreihenhäusern. Außerdem sind bei Starkregen bereits jetzt etliche Keller regelmäßig unter Wasser. Wie wird das erst nach dem Bau des Gebäudes sein? Wie soll die Frischluftzufuhr gewährleistet sein? Da am Standort der jetzigen Mehrzweckhalle ja ebenfalls u.a. ein Riesengebäude in Planung ist. Des Weiteren ist auch zu klären wie Menschen mit Handicap, für denen der Bau bestimmt ist, sich draußen aufgrund der starken Steigung bewegen sollen. Menschen u.a. im Rollstuhl oder mit Krücken können kaum oder gar nicht die Steigung bzw. Abstieg bewältigen. Selbstverständlich machen wir uns auch Gedanken über den entstehenden Dreck, der beim Bau sich nicht vermeiden lässt. Wir haben vor geraumer Zeit unsere Fassade streichen lassen. Das schöne Weiß wird höchstwahrscheinlich nicht mehr vorhanden sein. Wird es dazu auch eine Regelung geben? Wir hoffen, dass unser Schreiben ein paar Anregungen zum Überdenken, Neudenken gibt und verbleiben auch in der Hoffnung auf ein Antwortschreiben von Ihnen.</p>	<p>Nr. 7 Nr. 6/ Nr. 8 Nr. 5 Nr. 13 Nr. 9 Nr. 14  Nr. 14</p>

**Stellungnahme der Verwaltung:****1. Verfahren und Ablauf des Verfahrens****Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 5, 6, 11, 16, 17, 18**

Benachrichtigungen einzelner Angrenzer sind auf Ebene von Bauleitplanverfahren durch das Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Der Informationspflicht gemäß Baugesetzbuch ist die Stadt im Rahmen der Öffentlichen Bekanntmachung in der Ludwigsburger Kreiszeitung nachgekommen. Eine Benachrichtigung der Angrenzer geschieht erst auf der Ebene der Baugenehmigung (§ 55 Landesbauordnung). Aufgrund der Vielzahl an Bürgerschreiben, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens eingehen, sind schriftliche Zwischeninformationen leider nur schwer möglich. Eine Eingangsbestätigung sollte allen zugegangen sein. Wo möglich, wurden über der frühzeitigen Beteiligung hinaus die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung gestellt, Telefonate geführt und Ortstermine wahrgenommen.

Die Pandemie-Lage in den letzten beiden Jahren hat leider dazu geführt, dass Termine vor Ort sowie Bürge- oder Informationsveranstaltungen nicht in dem Ausmaß durchgeführt werden, wie es für die Bürger und auch für die Stadtverwaltung wünschenswert und üblich ist. Eine kleine Veranstaltung zum STEP-Prozess, in der es u.a. auch um die Lorcher Straße ging, fand im Juli 2020 statt. Die Bürger wurden hier gebeten, ihre Stellungnahmen/Bedenken schriftlich einzureichen. Von dieser Möglichkeit wurde zum Teil auch Gebrauch gemacht, wie den oben aufgeführten Stellungnahmen entnommen werden kann.

Zu einzelnen Themen, wie dem Verlust / Versetzen der Großbäume oder der Garagensituation wurde zusätzlich zur frühzeitigen Beteiligung nochmals gezielt Kontakt zu den betroffenen Anwohnern aufgenommen.

Eine Bürgerveranstaltung mit einem Schaugerüst wird von Seiten der Stadt als nicht zielführend erachtet. Eine zufriedenstellende räumliche Wirkung des kostenintensiven Schaugerüsts wird angezweifelt. Zur Einordnung der räumlichen Wirkung des Bauvorhabens wurde ein Modell angefertigt das die Bebauung des SKS-Areals und der Lorcher Straße veranschaulicht. Dieses wurde im Rahmen der STEP-Veranstaltung im Juli 2020 ausgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB, sogenanntes „beschleunigtes Verfahren“ sind gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Die Umweltbelange fließen dennoch in den Bebauungsplan und dessen Abwägung mit ein. Bezüglich des Artenschutzes wurde ein Gutachten erstellt, welches im Rahmen der förmlichen Beteiligung ausliegt sowie über die Homepage der Stadt bereitgestellt wird und von allen Interessierten eingesehen kann.

<b>2. Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme</b>
<b>Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 11</b>
<p>Nach § 15 BauNVO können bauliche Anlagen, welche ansonsten in einem Baugebiet zulässig wären, in Einzelfällen unzulässig sein. Dies ist der Fall, wenn sie aufgrund ihrer Anzahl, ihrer Lage, ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs der Eigenart des betreffenden Baugebets widersprechen. Allgemeines Wohngebiete dienen jedoch vorwiegend dem Wohnen; auch das geplante Bauvorhaben der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH entspricht genau dieser Zweckbestimmung.</p> <p>Im Bebauungsplan selbst ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, dies entspricht auch den umliegenden Bebauungsplänen.</p> <p>Auch ein eventuell erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Besucher der Anwohner reicht nicht aus, um bodenrechtliche Spannungen auszulösen.</p>
<b>3. Wertminderung eigener Grundstücke</b>
<b>Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 19</b>
<p>Die Stadt Ludwigsburg ist im Eigentum der beiden Grundstücke Flst. Nr. 1271 (öffentliche Grünfläche) und Flst. Nr. 1268 (Gemeinschaftsgaragen). Auch das Grundstück Flst. Nr.1269, auf welchem ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt ist, befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigsburg. Lediglich die Flurstücke 1265/1, 1266/1 und 1266/4 befinden sich in Privateigentum. Der Bebauungsplan ändert nichts am Wert dieser Grundstücke, da diese -wie bisher auch- als Verkehrswege dienen.</p> <p>Für die Flurstücke außerhalb des Geltungsbereichs (Anwohner) wird die Ansicht, dass die Grundstücke an Wert verlieren, nicht geteilt. Es ist stets damit zu rechnen, dass unbebaute Flächen innerhalb des Stadtgebiets einer Bebauung zugeführt werden. Spätestens seit 2012/2013, als seitens der Stadtverwaltung mögliche „Wohnbaupotentialflächen“ untersucht worden sind, war auch der Öffentlichkeit bekannt, dass auf der Fläche eine Entwicklung erfolgen kann.</p>
<b>4. Minderung der Wohnqualität; „Gemeinwohl“ wird über das Wohl der Anwohner gestellt</b>
<b>Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 1,6, 16</b>
<p>Im Bebauungsplan ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, dies entspricht auch den umliegenden Bebauungsplänen. Die tatsächliche Wohnqualität ändert sich daher nicht.</p> <p>Natürlich stellt das Bauvorhaben für die Anwohner gefühlt eine Belastung dar. Die Stadt Ludwigsburg bewegt sich hier in einem Spannungsfeld: es wird einerseits der entsprechende Wohnraum benötigt, gleichzeitig soll der Eingriff und die Beeinträchtigung der Angrenzer auf das Notwendigste reduziert werden. Zum Schutz des Freiraums und zur Bewältigung der Wohnraumknappheit müssen entsprechende Dichten bei neuer Wohnbebauung angesetzt werden. Neben den Belangen der Angrenzer der Lorcher Straße müssen auch die Belange von Senioren in Ludwigsburg bei der Diskussion über die Baugebietsentwicklung</p>

berücksichtigt werden. Spätestens seit 2012/2013, als seitens der Stadtverwaltung mögliche „Wohnbaupotentialflächen“ untersucht worden sind, war auch der Öffentlichkeit bekannt, dass auf der Fläche eine Entwicklung erfolgen kann.

Mit dem Bebauungsplan wird somit der nach § 1 Abs. 5 BauGB geforderten nachhaltigen städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Ein-klang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienen sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet, Rechnung getragen.

#### **5. „Einfügen“ des Bauvorhabens, Höhe, GRZ, GFZ, Abstandsflächen**

##### **Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 1, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20**

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde das Büro „Pesch Partner Architekten Stadtplaner“ aus Stuttgart beauftragt, eine Entwicklungsstudie mit drei Bebauungsvarianten zu entwickeln, um mögliche städtebauliche Ansätze herauszuarbeiten. Allgemeine Zielsetzung der Neuplanung war, dieses Grundstück für den Wohnungsbau mit einer angemessenen Dichte zu aktivieren und dabei gleichzeitig der Erhalt eines Grüncharakters, von dem auch die umliegenden Anlieger profitieren können, genauso wie das Aufnehmen und Weiterführen der bestehenden nachbarschaftlichen Wegeverbindungen.

In dem Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Die Höhe baulicher Anlagen wird bei den Flachdächern durch eine maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage lässt teilweise bis zu vier Geschosse zu. Da dies über den baulichen Bestand der unmittelbaren Nachbarschaft hinausgeht, ist es wichtig, dass gegenüber der Nachbarbebauung nach Süden, Westen und Norden eine Höhenabstaffelung erfolgt. Lediglich ggü. den Garagenhöfen im Osten wird darauf verzichtet, da hier unmittelbar kein Wohnen anschließt.

Die Festsetzung zur Höhe der GRZ von 0,3 (d.h. 30% des Grundstücks überbaut werden dürfen) erlaubt eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks und vermeidet gleichzeitig in Bezug auf die bebaute Umgebung eine zu massive bauliche Verdichtung. Die Baunutzungsverordnung sieht für Wohngebiete sogar eine GRZ von 0,4 vor. Um trotz der aus städtebaulichen und ökologischen Gründen gewünschten Bebauungsdichte in angemessener Größe entsprechende Nutzungen, wie Gartensitzplätze, Tiefgarage, Stellplätze und Zuwege zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Grundfläche (von 0,3) durch die genannten Anlagen (Gartensitzplätze, Tiefgarage, Stellplätze und Zuwege, etc.) zugelassen. Dabei wird darauf geachtet, dass die Vorgaben aus der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden.

Entsprechend der Charakteristik der umgebenden Bebauung ist eine offene Bauweise festgesetzt. Mit den Baugrenzen ist die Gebäudestellung des städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich festgeschrieben. Die Lage des Baufensters sichert den Bestand eines Teiles der bestehenden Baumgruppe und den westlichen Grundstücksteil als Freibereich.

Balkone und Erker dürfen die festgesetzten Baugrenzen im definierten Rahmen überschreiten. Mit der Festsetzung wird eine spätere flexible Gestaltung individueller Freisitze an den Wohnungen ermöglicht.

Die Abstandsflächen werden erst im Rahmen der Baugenehmigung (die noch zu beantragen und erteilen ist) ermittelt und beurteilt. Durch die Einhaltung der entsprechenden Vorgaben wird u.a. sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung gegeben ist. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen, z.B. durch Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung ausreichend Spielraum, um die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

Aufgrund der zahlreichen kritischen Anmerkungen/Anregungen in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird das oberste Geschoss im Süden, an der Lorcher Straße nun genauso, wie bisher schon an der Nord- und der Westseite zurückversetzt. Damit erscheint die Hauptfassadenebene an der Südseite nur noch dreigeschossig. Die gewählte GRZ geht mit 0,3 nicht über das in den benachbarten Bebauungsplänen übliche Maß hinaus.

Die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens richtet sich nicht nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), sondern nach §30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Daran wird sich auch das künftige Bauvorhaben halten müssen.

## **6. Großbäume / Bäume / Sträucher**

### **Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 2, 4, 5, 6, 8, 10, 13, 16, 20**

Im Bebauungsplan wurden Pflanzgebote (für Neupflanzungen) - und -bindungen (zum Erhalt) festgesetzt. Diese Festsetzungen tragen mit dazu bei, dass die geplante Bebauung sich in das Ortsbild einfügt, Lebensraum von Pflanzen und Tieren gesichert und ein Beitrag zum Klima- und Bodenschutz geleistet werden. Ein Teil der Bäume kann auch an ihrem jetzigen Standort erhalten werden. Für nicht zu erhaltende Einzelbäume sind in der Planzeichnung die Standorte für Neupflanzungen festgelegt.

Ein Punkt, der sehr oft angesprochen wurde, ist der Verlust der vorhandenen Bäume auf dem oberen Teil des zukünftigen Baugrundstücks (Linde und Eiche). Diese beiden Großbäume können aufgrund des geplanten Bauvorhabens an ihrem jetzigen Standort nicht verbleiben.

Zunächst war vorgesehen, einen der Bäume auf dem Baugrundstück zu versetzen, um diesen am Standort zu erhalten. Hierzu fand eine Beteiligung der betroffenen Anwohner statt (Anhörungsschreiben vom 09.03.2021). Allerdings wäre aufgrund nachbarrechtlicher Vorschriften ein Abstand von 8 m vom Baum zur Grundstücksgrenze einzuhalten gewesen, was nur durch die Zustimmung aller Angrenzer möglich gewesen wäre. Die Zustimmung wurde nicht erteilt, deshalb wird der Baum nun an eine andere Stelle in Oßweil verpflanzt (vorgesehen ist dies auf der schräg gegenüberliegenden Straßenseite, Ecke Lorcher Straße/Kühäckerstraße), so dass der Baum auch weiterhin seine positiven Wirkungen für Oßweil erbringen kann.

Der Verlust der Eiche ist leider nicht zu verhindern, da eine Verpflanzung aufgrund seiner Größe nicht mehr sicher möglich ist. Die Eiche soll voraussichtlich im Herbst 2022 gefällt werden. Auch die Stadt bedauert, dass die Eiche nicht erhalten werden kann. Im Rahmen der Abwägung aller Belange, wird der Erhalt des Baumes nachrangig gegenüber dem entstehenden städtebaulichen Potential gesehen.

#### **7. Verlust der Grünfläche und Wiese**

**Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 1, 2, 4, 6, 7, 10, 12, 13, 16, 17, 18, 20**

Es ist schön, dass die Grünfläche bisher von den Kindern zum Spielen genutzt werden konnte. Natürlich stellt der Bebauungsplan bzw. das daraus resultierende Bauvorhaben für die Anwohner, vor allem für die spielenden Kinder, in diesem Sinne dann eine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation dar. Die Stadt Ludwigsburg bewegt sich hier in einem Spannungsfeld: es wird einer-seits der entsprechende Wohnraum benötigt, gleichzeitig soll der Eingriff in die Wiese und die Beeinträchtigung der Angrenzer auf das Notwendigste reduziert werden. Entsprechend der Planung des Vorhabens, soll ein Teil des Freibereiches auch der Nachbarschaft zugänglich werden und damit zumindest teilweise, den mit der Bebauung des Grundstückes verbundenen Verlust der öffentlichen Grünfläche kompensieren. Weiterhin sollen durch die parallel begonnene Neustrukturierung des benachbarten Schul-, Kultur- und Sportareals (auf der Ostseite der Kühäckerstraße in diesem Bereich öffentlich nutzbare Parkflächen entstehen, die mittelfristig einen weiteren Ersatz darstellen werden.

Durch die Ausrichtung der Neubebauung an der westlich folgenden Reihenhausstruktur erhält man eine in Nord-Süd Richtung verlaufende Grünfuge mit Bestandsbäumen, die den Blick nach Norden Richtung Ortskern beibehält. Nach dem jetzigen Stand der Planung wird im Bereich des Haupteinganges, an der Lorcher Straße, ein Platz mit wassergebundenem Belag, einem Baum und Sitzbänken angelegt. Er öffnet sich zur Erschließungsstraße und bildet die Eingangssituation. Der im Westen liegende gemeinschaftliche Freibereich wird durch einen serpentinartigen Weg von der Lorcher Straße zu dem am unteren Grundstücksende gelegenen Fußweg zониert. Entlang des Weges wird im Bereich der Bestandsbäume ein Bewegungs-Parcours angeordnet, hangabwärts werden unterschiedliche Pflanzbeete angelegt, die von den Bewohnern als Gemüse oder Blumenbeete bewirtschaftet werden können.

#### **8. Artenschutz, Gesichtete Tiere, Bienen**

**Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 2, 6, 7, 10, 12, 16, 20**

Im Vorfeld weitergehender städtebaulicher Entwicklungsüberlegungen hat das Büro Denzel & Matthäus 2015 eine ökologische Konflikteinschätzung für das Grundstück erarbeitet und festgestellt, dass das Grundstück ohne artenschutzrechtliche Relevanz ist. Diese Einschätzung wurde im Mai 2020 noch einmal mit dem gleichen Ergebnis überprüft.

Für die im Eingriffsbereich potenziell vorkommenden siedlungsadaptierten Brutvogelarten und Fledermausarten sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Durchführung einer Vermeidungsmaßnahme mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Dennoch dürfen Bestandsgehölze nur im Zeitraum November – Februar gerodet werden.

Im Bebauungsplan werden in den textlichen Festsetzungen allgemeine grünordnerische Anforderungen formuliert. Unter anderem sind Stauden/Gräser-Anpflanzungen außerhalb von privat genutzten Gartenflächen mit standortgerechten erprobten Staudenmischungen aus Stauden, Gräsern und Blumenzwiebeln herzustellen. Bei der Auswahl ist auf die Verwendung bienen- und insektenfreundlicher Staudenmischungen mit ungefüllten Blüten zu achten. Die Flächen sind zur Bepflanzung fachgerecht herzustellen und vorzubereiten.

Die Biodiversität dürfte sich sogar verbessern.

#### **9. Klima, Frischluftzufuhr, Schatten durch Bäume, Bäume als CO2-Speicher, Photovoltaik-Anlage**

##### **Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10, 20**

Bei der vorhandenen baumbestandenen Wiese handelt es sich nach der Stadtklimaanalysekarte Ludwigsburg, Planungshinweiskarte, um einen ergänzenden Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung, da er fußläufig sehr gut aus thermisch belasteten Siedlungsflächen erreichbar ist. Ziel ist es deshalb, diese Funktion trotz Bebauung, soweit möglich, beizubehalten. Dazu trägt wesentlich bei, dass drei der vorhandenen Linden auf dem Grundstück beibehalten werden können und die vierte Linde nur wenig entfernt in ein vorhandenes Straßenbaumquartier umgepflanzt werden kann. Vor der Südseite des Gebäudes ist ein weiterer Baum zu pflanzen, der einen Beitrag gegen die Überhitzung dieser südexponierten Stelle leisten soll. Zusätzliche Pflanzgebote für zwei weitere Bäume sowie eine Dachbegrünung und die Begrünung der Tiefgarage dienen u.a. auch diesem Ziel. Der zweite wesentliche Aspekt ist die weitere freie Zugänglichkeit dieser baumbestandenen schattigen Bereiche für die Nachbarschaft (s. Kap. 12 (Freiraumkonzept) der Begründung zum Bebauungsplan).

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind gewollt und dann zulässig, wenn die wesentlichen Funktionen des Gründachs, wie Rückhaltung von Niederschlagswasser und Begrünung ungenutzter Dachflächen, erhalten bleiben. Möglichkeiten dazu bestehen u.a. durch die Aufständigung der Solarpaneele, ausreichende Abstände zwischen den Solarpaneelen oder einen höheren Substrataufbau.

**10. Verkehr / Tiefgarage / Stellplatzsituation / Mehr Stellplätze, Parkraum für Anwohner****Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 1, 5, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18,**

Die Landesbauordnung sieht bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung die Herstellung eines geeigneten Stellplatzes für Kraftfahrzeuge vor. Hiervon wird im Bebauungsplan nicht abgewichen. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. In Ergänzung sind bis zu vier oberirdische Stellplätze möglich. Auch die Räumlichkeiten des Pflegedienstes werden bei der Stellplatzberechnung mitberücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im Wesentlichen den Zweck für die Realisierung eines integrativen und altengerechten Wohnprojektes den bauplanungsrechtlichen Rahmen zu schaffen. Sofern bei der weiteren Entwicklung des Projektes, wie bereits absehbar, sich eine Nutzung für bestimmte Bevölkerungsgruppen mit nicht nur einem besonderen Wohnbedarf, sondern auch einem spezifischen Mobilitätsverhalten ergibt, besteht für die Genehmigungsbehörde die Möglichkeit auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme und eines Mobilitätskonzeptes von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, den Stellplatzschlüssel zu reduzieren. Dabei sind die im Mobilitätskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen ggf. als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen. Gegebenenfalls kann auch die Durchführung der Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. D.h. eine Reduzierung des vorgegebene Stellplatzschlüssel kann nur vorgenommen werden, wenn sichergestellt ist, dass dennoch alle Vorgaben eingehalten werden und auch nur, wenn ein entsprechendes Konzept vorgelegt wird.

Hierüber wurde vom Büro Fichtner Water & Transportation GmbH eine „Verkehrstechnische Stellungnahme und Mobilitätskonzept zum Bauvorhaben Lorcher Straße 2 in Ludwigsburg-Obweil“ erstellt. Dieses Gutachten kann im Rahmen der folgenden förmlichen Beteiligungen von allen Interessierten eingesehen werden (Offenlage im Bürgerbüro Bauen oder über die Homepage der Stadt Ludwigsburg).

Mehr Parkraum für die Anwohner aus der Nachbarschaft zum Bebauungsplan kann leider nicht geschaffen werden. Die geplante Tiefgarage deckt lediglich den Bedarf, der „neu“ entsteht.

**11. Lärm durch die Tiefgarage****Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 3, 14, 15**

Eine Lärmbeeinträchtigung durch die Tiefgarage ist nicht zu erwarten. Die geplante Tiefgarage wird vom tiefsten Punkt im Gelände im Norden angefahren. Die geplante Nutzung beschränkt sich auf die Pflegeheimbewohner und den ambulanten Pflegedienst, der diese nur zu Tagzeiten anfährt.

**12. Grundstückssituation, Zufahrt und Erschließung****Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 5, 6, 16, 17, 18,**

Die Erschließung erfolgt über die Lorcher Straße und den bestehenden privaten Erschließungsweg, der momentan zwei Garagenhöfe und mehrere Einzelgaragen erschließt. Die geplante Tiefgarage wird vom tiefsten Punkt im Gelände im Norden angefahren.

Der am unteren westlichen Grundstücksende ankommende öffentliche Fußweg soll östlich weitergeführt und über den Erschließungsweg zur Lorcher Straße eine durchgängige Fußwegverbindung schaffen. Auf diese Weise kann eine sehr gute Fuß- und Radwegeanbindung der Anlage an das bestehende Wegenetz erreicht werden. Dazu gehört auch die planungsrechtliche Sicherung zwischen dem Stich zur Straße Am Hirschgraben und dem Flst.Nr.1271. Der bereits vorhandene Fuß- und Radweg wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich drei kleinere Grundstücke im Vorfeld von Garagen, bzw. vor einer mit Garagen überbaubaren Fläche. Im Rahmen eines Schreibens (mit Datum vom 21.11.2021) wurden die betroffenen Eigentümer bzw. die Eigentümerverwaltung darüber informiert, dass sich die Stadtverwaltung gerne mit Ihnen über die Änderungen und die Auswirkungen des künftigen Planungsrechts austauschen möchte. Es wurde auch angeboten, in diesem Gespräch über einen Verkauf der entsprechenden Flächen zu reden. Leider wurden seitens der betroffenen Eigentümer keine Gespräche gewünscht.

Diese drei Grundstücke sind, wie auch das städtische Flurstück Nr. 1269 im bisher geltenden Bebauungsplan 097/03 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belegt. Je nach aktueller Nutzung der Fläche bestehen dazu ggf. grundbuchrechtliche Sicherungen/Dienstbarkeitsverträge der jeweils angrenzenden Anlieger. Genauso verhält es sich mit der Erschließung der beiden angrenzenden Garagenhöfe. Aufgrund der geplanten öffentlichen Durchwegung wird das Wegerecht um ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten von Radfahrern erweitert. Sobald klar ist, wer künftig die Fläche in Anspruch nehmen wird, wird unser Fachbereich Liegenschaften die betroffenen Grundstückseigentümer über die Auswirkungen (Änderung bezüglich Unterhaltung, Instandhaltung, Räum- und Streupflicht, usw). informieren.

**13. Starkregen / Hochwasser / Entwässerung / Kanalisation / Versiegelung****Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 12, 14, 16, 17, 18, 18, 20**

Die Entwässerungsproblematik (auch überflutete Keller bei Hochwasser) ist der Stadtverwaltung bekannt.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich an einer Stelle, wo das bestehende Kanalnetz die Kapazitätsgrenze erreicht hat. Durch die Erweiterung des baulichen Bereiches musste eine Überprüfung des bestehenden Abwassernetzes erfolgen. Es werden deshalb Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück

erforderlich, da das bei Bebauung und Versiegelung auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nur begrenzt bzw. gedrosselt der Kanalisation zugeführt werden kann. Hierzu wurden unter Ziffer B 9 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan die entsprechenden Regelungen getroffen.

Die Erdüberdeckung der Tiefgarage und eine extensive Dachbegrünung sind eine wichtige Minderungsmaßnahme in Bezug zu der geplanten Versiegelung des Grundstücks.

Für Schmutzwasser wird keine Einleitungsbeschränkung festgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die Entwässerungssituation die Gegebenheiten vor Ort zwar nicht verschlechtert, aber leider auch nicht verbessern kann. Bei Starkregenereignissen ist weiterhin mit den bereits aufgetretenen Problemen zu rechnen.

**14. Erläuterungen zum geplanten Bauvorhaben der WBL und der Bürgerstiftung, u.a. Wunsch nach allgemeinen Infos, Barrierefreiheit, Verschmutzung/Beschädigung bestehender Häuser während des Baus, zu viele Wohneinheiten, Architektur könnte moderner und naturnäher sein**

**Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 1, 3, 4, 6, 16, 17, 18, 20**

Zwar ist das geplante Vorhaben der Wohnungsbau Ludwigsburg und der Bürgerstiftung bekannt, mit dem Bebauungsplan werden aber nur die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um ein solches Vorhaben zu ermöglichen. Die konkrete Ausgestaltung liegt beim künftigen Bauherr. So hat die Verwaltung durch die städtebauliche Planung keinen Einfluss darauf, wie modern die Architektur ist, solange sich diese im Rahmen des Baugesuchs an die Vorgaben aus dem Bebauungsplan hält.

Sollte das Vorhaben, wie derzeit geplant, durch die Wohnungsbau Ludwigsburg und die Bürgerstiftung realisiert werden, sollen – nach aktuellem Stand der Planung- durch das Bauvorhaben insgesamt 26 Wohneinheiten plus einen Gemeinschaftsraum und ein Büro für einen ambulanten Pflegedienst realisiert werden. 3 Wohneinheiten sind zudem rollstuhlgerecht geplant. Alle Wohnungen, die Tiefgarage und die Abstellräume sind durch einen Aufzug barrierefrei erreichbar. Der Begriff der „Barrierefreiheit“ entspricht der Barrierefreiheit nach des Landesbauordnung.

Die Idee einer Tiefgarage ist in dem Konzeptentwurf enthalten. Hinsichtlich der Parkmöglichkeiten sind in einer unter dem Gebäude angeordneten Tiefgarage insgesamt 15 Stellplätze vorgesehen, nordöstlich des Gebäudes sind 5 weitere Parkstände vorgesehen, somit können insgesamt 20 PKW auf dem Gelände abgestellt werden.

Verbindlich kann die Planung erst durch einen Bauantrag gemacht werden. Die Eigentümer an das Bauvorhaben angrenzender Grundstücke werden dann im Wege einer Angrenzerbenachrichtigung nach § 55 Landesbauordnung benachrichtigt. Es besteht dann die Möglichkeit, innerhalb von 4 Wochen bei der Gemeinde Einwendungen vorzubringen.

Verschmutzungen und Beschädigungen der vorhandenen Bebauung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern ein privatrechtliches Problem der Bauausführung.

### **15. Anderer Standort für das Bauvorhaben/Projekt**

**Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 1, 4, 13, 16, 17, 18, 19**

Die Bürgerstiftung und die Wohnungsbau Ludwigsburg wollen hier ein seniorenrechtliches und inklusives Wohnprojekt entwickeln. Aus Sicht der Stadt ist dieser Standort für ein solches Projekt geeignet, da an dieser Stelle für ältere umzugswillige Bewohner der umliegenden Reihenhäuser/Eigenheime ein attraktives barrierearmes Wohnprojekt im Geschosswohnungsbau angeboten werden kann, welches es erlaubt im eigenen Wohnviertel/Stadtteil wohnen zu bleiben. Gerade an dieser Stelle macht es Sinn, nicht eine weitere Reihenhauszeile zu planen, sondern in Ergänzung zur vorhandenen Bebauung ein solches Projekt zu verwirklichen, um altengerechtes Wohnen zu ermöglichen und somit Wohnraum für junge Familien zu schaffen, die wiederum die freiwerdenden Eigenheime aus der Umgebung beziehen können.

An welchem Standort die Bürgerstiftung und die Wohnungsbau Ludwigsburg ihr geplantes Projekt entwickeln, darauf hat die Stadt nur indirekt Einfluss, in dem das Vorhaben unterstützt wird. Die Stadt selbst tritt nicht als Bauherr auf. Die WBL hat mitgeteilt, dass sich das Grundstück für ein solches Projekt sehr gut eignet. Da die Stadtverwaltung den Bedarf nach einer solchen Wohnform ebenfalls sieht und dies unterstützen möchte, wird die Fläche so entwickelt, dass das Planungsrecht einer solchen Planung nicht entgegensteht. Dass die Fläche grundsätzlich einer Bebauung zugeführt wird, ist bereits seit 2012/2013 bekannt, als die Wohnbaupotentiale in Ludwigsburg ermittelt wurden. Zum Zeitpunkt der Untersuchung der Wohnbauland Potenzialflächen wurde die Fläche zunächst für eine mögliche Kindertageseinrichtung als geeignet betrachtet und deshalb als Potentialfläche für Wohnbauland nicht berücksichtigt. Mittlerweile ist das Grundstück nicht mehr für eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Zwar steigen auch die Bedarfe für den Bereich Kindertageseinrichtungen. Die Erweiterungen werden aber im Entwicklungsbereich Ost und im benachbarten Bereich des Schul-, Kultur- und Sportareals realisiert.