

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>Geotechnik</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 lehmerfüllte 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Grundwasser</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 wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden bereits zum Entwurfsbe- schluss in den Textteil des Bebauungsplanes (Zif- fer C1) übernommen.</p> <p>Die Hinweise wurden bereits zum Entwurfsbe- schluss in den Textteil des Bebauungsplanes (Zif- fer C 2) übernommen.</p>

<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden bereits zum Entwurfsbeschluss berücksichtigt.</p>	

2. Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 16.07.2020	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Raumordnung</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 wurde zur Kenntnis genommen, die Ziele und Vorgaben der Raumordnung sind in der Begründung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, eine Mehrfertigung wird übersandt.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden bereits zum Entwurfsbeschluss berücksichtigt.</p>	

3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 27.07.2020	Stellungnahme der Verwaltung
<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</p>	<p>Die Lage der Telekommunikationslinien wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>

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 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

<p>ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>4. Polizeipräsidium Ludwigsburg, Führungs- und einsatzstab, SB Verkehr, Schreiben vom 28.07.2020</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<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>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.</p>	

5. Landratsamt Ludwigsburg, Schreiben vom 31.07.2020	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Naturschutz</p> <p>Wir empfehlen, entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Büros GÖG, folgenden Textbaustein in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen:</p> <p>"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 — 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."</p> <p>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.</p> <p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:</p> <p>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.</p> <p>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:</p> <p>Unter Quartären Deckschichten (Löss, Lösslehm) stehen vorrausichtlich noch Reste des Lettenkeupers über den Schichten des oberen Muschelkalks an.</p> <p>In den Textteil vom Bebauungsplan sollten folgende Hinweise aufgenommen werden:</p> <p>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)</p>	<p>Der Textbaustein wurde bereits zum Entwurfsbeschluss in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen (siehe Ziffer C 4).</p> <p>Hierzu wurde bereits im Entwurfsbeschluss ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen (siehe Ziffer C 6).</p> <p>Die Dachbegrünung wurde bereits zum Entwurfsbeschluss verbindlich festgesetzt, siehe A 6.1 und B 1.1.</p> <p>Die Hinweise wurden zum Entwurfsbeschluss in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe C 2).</p>

<p>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.</p> <p>Bodenschutz: Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen: „Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015).“ Das Beiblatt ist Bebauungsplanunterlagen beizufügen.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Laut den Planunterlagen ist vorgesehen eine Wärmepumpe zur Beheizung des Gebäudes zu verwenden. Wir regen an, bei der Festlegung der Lage der Wärmepumpe auf die vorhandene schutzwürdige Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen, falls von dem Gerät (Luft-Wärmepumpe) Geräuschemissionen ausgehen.</p>	<p>Die Hinweise wurden zum Entwurfsbeschluss in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe C 5).</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und an die WV Ludwigsburg GmbH (als voraussichtlichem Käufer des Baugrundstücks) weitergegeben.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden bereits zum Entwurfsbeschluss berücksichtigt.</p>	

<p>6. Stadtentwässerung Ludwigsburg, Schreiben vom 11.08.2020</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</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</p>	<p>Die Situation ist der Stadtverwaltung bekannt, es wurden deshalb in Absprache mit der SEL folgende Einleitungsbestimmungen (bereits zum Entwurfsbeschluss) im Bebauungsplan festgesetzt (siehe B 9):“ Je 100m² voll versiegelte Fläche sind mindestens 5m³ Rückhaltevolumen erforderlich und herzustellen. Das</p>

<p>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>Rückhaltevolumen ist abzuwirtschaften und kann mit einem Drosselabfluss von maximal zwei l/s (Liter/Sekunde) über die Grundstücksentwässerung ins Kanalnetz eingeleitet werden.“</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden bereits zum Entwurfsbeschluss berücksichtigt.</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:

- 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.
- 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.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen des Entwurfsbeschlusses (Vorl. Nr. 032/22) 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.). Da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zahlreiche Stellungnahmen eingingen und diese bereits im Rahmen des Entwurfsbeschlusses vollständig abgedruckt wurden, wird hier auf den erneuten Abdruck des Wortlautes verzichtet, und nur auf die Themenblöcke, zu denen sich die jeweilige Öffentlichkeit geäußert hatte, verwiesen.

Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 09.06.2020, Anregungen zu 4, 5, 7, 9, 10, 13, 14, 15

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 2, Schreiben vom 03.07.2020, Anregungen zu 6, 7, 8, 9, 13

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 3, Schreiben vom 05.07.2020, Anregungen zu Nr. 5, 11, 13, 14

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 4, Schreiben vom 10.07.2020, Anregungen zu 6, 7, 9, 14, 15

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 5, Schreiben vom 22.07.2020, Anregungen zu 1, 5, 6, 9, 10, 12, 13

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 6, Schreiben vom 25.07.2020 mit Ergänzung vom 26.07.2020, Anregungen zu 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 6, Weiteres Schreiben vom 25.07.2020, Anregungen zu 1, 5, 6, 7

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 7, Schreiben vom 25.07.2020, Anregungen zu 7, 8

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 8, Schreiben vom 27.07.2020, Anregungen zu 5, 6, 9, 13

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 9, Schreiben vom 28.07.2020, Anregungen zu 10, 13

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 10, Schreiben vom 29.07.2020, Anregungen zu 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 11, Schreiben vom 30.07.2020, Anregungen zu 1, 2, 5, 10

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 12, Schreiben vom 30.07.2020, Anregungen zu 7, 8, 10, 13

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 13, Schreiben vom 30.07.2020, Anregungen zu 5, 6, 7, 8, 15

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 14, Schreiben vom 30.07.2020, Anregungen zu 4, 5, 10, 11, 13

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 15, Schreiben vom 30.07.2020, Anregungen zu: 5, 10, 11

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 16, Schreiben vom 30.07.2020, Anregungen zu 1, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 17 und 18, Schreiben vom 31.07.2020, Anregungen zu 1, 5, 7, 10, 12, 13, 14, 15

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 19, Schreiben vom 31.07.2020, Anregungen zu 3, 5, 13, 15

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 20, Schreiben vom 31.07.2020, Anregungen zu 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14

Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Themenblöcken:**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.

2. Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme

Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 11

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.

Im Bebauungsplan selbst ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, dies entspricht auch den umliegenden Bebauungsplänen.

Auch ein eventuell erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Besucher der Anwohner reicht nicht aus, um bodenrechtliche Spannungen auszulösen.

3. Wertminderung eigener Grundstücke

Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 19

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.

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.

4. Minderung der Wohnqualität; „Gemeinwohl“ wird über das Wohl der Anwohner gestellt

Hierzu äußerten sich: Öffentlichkeit 1,6, 16

Im Bebauungsplan ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, dies entspricht auch den umliegenden Bebauungsplänen. Die tatsächliche Wohnqualität ändert sich daher nicht.

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 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 Einklang 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 einerseits 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 durch die 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 serpentinenartigen 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, Gesicherte 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, 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 GmbH als evtl. Vorhabenträger 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 GmbH 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 Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH möchte hier voraussichtlich 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 Reihenhausecke 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 ein Vorhabenträger ein geplantes Projekt entwickelt, darauf hat die Stadt nur indirekt Einfluss, in dem das Vorhaben unterstützt wird. Die Stadt selbst tritt nicht als Bauherr auf. Die WBL hat der Stadt 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.

III. FÖRMLICHE Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung in der Zeit vom 09.05.2022 bis 17.06.2022**

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

- Amprion GmbH
- Bundeswehr
- Landeswasserversorgung
- Bodenseewasserversorgung
- Schulen – Geschäftsführendes Rektorat
- Stadtentwässerung Ludwigsburg
- Stadtwerke LB-Kornwestheim GmbH (SWLB)
- Syna GmbH (Süwag)
- Polizeipräsidium Ludwigsburg (Verweis auf frühzeitige Beteiligung)
- Regierungspräsidium Freiburg
- Regierungspräsidium Stuttgart
- Verband Region Stuttgart
- Vermögen und Bau
- IHK – Bezirkskammer Ludwigsburg
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde (keine Rückmeldung)
- Katholische Gesamtkirchengemeinde (keine Rückmeldung)
- Transnet BW

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

1. Handwerkskammer Region Stuttgart, Schreiben vom 10.05.2022	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Im Textteil zum Bebauungsplan werden unter „A 1 Art der baulichen Nutzung“ nicht störende Handwerksbetriebe als nicht zulässig aufgeführt. Gegen diesen Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben haben wir Bedenken. Wir halten die vorgesehenen Regelungen der BauNVO für ausreichend und sehen keine Begründung für eine verschärfte Festsetzung im Hinblick auf nicht störende Handwerksbetriebe, die aus unserer Sicht mit dem Wohnen – und insbesondere auch dem im Planungsanlass genannten Ziel „altersgerechtes und inklusives Wohnen“ – verträglich sind. Wir regen daher an, die textlichen Festsetzungen anzupassen und nicht störende Handwerksbetriebe (analog zu den der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften) zumindest ausnahmsweise für zulässig zu erklären. Diese können unseres Erachtens das Ziel des altersgerechten Wohnens unterstützen, um für die künftigen Bewohner fußläufig Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu erreichen. Sie weisen aus unserer Sicht damit sehr wohl einen Zusammenhang zum Planungsziel auf. Ansonsten sind alle Laden-Handwerksbetriebe, wie beispielsweise Kosmetiker, Friseur, Augenoptiker, Hörgeräteakustiker, Bäcker etc. generell unzulässig und können nicht einmal ausnahmsweise für zulässig erklärt werden. Durch die ausnahmsweise Zulassung wird unseres Erachtens in ausreichendem Maße sichergestellt, dass die gewünschte Gebietscharakteristik beibehalten werden kann.</p>	<p>Der Bebauungsplan soll dazu dienen, den dringenden Bedarf eines Mietwohngebäudes für altengerechtes und inklusives Wohnen in Ludwigsburg zu decken. Da dies konkretes Planungsziel ist, sollen durch den Bebauungsplan Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe für nicht zulässig erklärt werden. Die von der Handwerkskammer genannten Nutzungen sollen zur Stärkung des Ortskerns vornehmlich dort unterkommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt.</p>	

2. Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 11.05.2022	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Mit Schreiben 20. Juli haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Durch die Nachverdichtung des Gebietes wäre im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Bitte informieren Sie daher den Investor, dass er sich diesbezüglich frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträger/Bauausführenden weitergegeben.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.</p>	

3. Landratsamt Ludwigsburg, Schreiben vom 01.07.2022	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Umwelt, Natur: Die Ziff. C.6 sollte in die textlichen Festsetzungen übernommen werden und, soweit eine städtebauliche Relevanz besteht, auch um Vorgaben für Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag ergänzt werden. Sowohl eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung als auch Maßnahmen gegen Vogelschlag (s. Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte Sempach: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“) dienen dem vorbeugenden Umwelt- und Naturschutz und entsprechen damit den Planungsgrundsätzen gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Darüber hinaus besteht bereits seit August 2020 gemäß § 21 Abs. 3 NatSchG grundsätzlich die Verpflichtung zur Installation einer insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung. Wir verweisen darauf, dass in anderen Bebauungsplänen der Stadt Ludwigsburg, wie zum Beispiel „Gewerbepark Waldäcker III“, diese wichtigen, den Artenschutz unterstützende Maßnahmen bereits in den Festsetzungen verankert sind.</p> <p>Vermessung, Flurneueordnung und Geoinformation, Breitband: Die Verpflichtungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen. Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung von geeigneten Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität sicherzustellen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist dies unabhängig von der Art der Finanzierung sicherzustellen. Um die Vollständigkeit des im Landkreis Ludwigsburg geführten Leerrohrmanagements gewährleisten zu können, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns spätestens vier Wochen nach Beendigung der Baumaßnahmen alle Informationen zu den verlegten Leerrohren mitteilen. Hierzu benötigen wir Angaben über Lage, Dimensionierung und Material.</p>	<p>Da die Verpflichtung bereits aus dem Naturschutzgesetz kommt, ist eine weitere Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Hilfsweise und um die Vorgaben des Naturschutzgesetzes zu unterstützen, sind die Maßnahmen in den Hinweisen zum Bebauungsplan (C 6) aufgeführt. Hier wurde zum Satzungsbeschluss auch ein Hinweis auf die Broschüre ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Änderungen, die einem erneuten Entwurfsbeschluss führen, ergaben sich hieraus nicht.</p>	

IV. FÖRMLICHE Beteiligung der Öffentlichkeit

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 09.05.2022 bis 17.06.2022

Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V., Schreiben vom 17.06.2022	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Der LNV ist mit der vorgelegten Planung einverstanden, im Textteil sollten allerdings noch folgende Festsetzungen aufgenommen werden:</p> <p>Schutz vor Vogelschlag Hinweis auf das Merkblatt „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte (Glashttps://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_D_2017.pdf) und die ausführlichere Broschüre „Vögel und Glas“ (https://vogelglas.vogelwarte.ch).</p> <p>Maßnahmen zur „Insekten- bzw. tierfreundlichen Beleuchtung“: Hinweis auf die Regelungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung nach § 21 Absatz 1 bis 3 NatSchG.</p> <p>Einfriedungen Einfriedungen und Sichtschutzanlagen sind so zu gestalten, dass sie von Kleintieren, wie z.B. Igel, passiert werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter den Hinweisen zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer C 6 zum Satzungsbeschluss ein Verweis auf die Broschüre ergänzt.</p> <p>Da die Verpflichtung bereits aus dem Naturschutzgesetz kommt, ist eine weitere Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Hilfsweise und um die Vorgaben des Naturschutzgesetzes zu unterstützen, sind die Maßnahmen in den Hinweisen zum Bebauungsplan (C 6) aufgeführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Änderungen, die einem erneuten Entwurfsbeschluss führen, ergaben sich hieraus nicht.</p>	

Öffentlichkeit A, Schreiben vom 05.07.2022	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Für das informative Gespräch in ihrem Hause bedanke ich mich. Ich möchte jedoch nicht versäumen, nochmals auf die Abwasser-/Regenwasserprobleme Am Hirschgraben und Nebenstraßen hinzuweisen, da ich und andere Anwohner — trotz ihrer ausführlichen Beschreibung — in den noch hinzukommenden Abwasser-/Regenwassermengen große Probleme sehe, da die vorhandenen Rohre schon jetzt voll ausgelastet sind.</p> <p>Diesbezüglich lege ich als Anlage ein Schreiben von mir bei, in dem ich erwähne, dass trotz Rückstauklappe beim Unwetter in Juni 2021 Wasser in unsere Kellerräume eingetreten ist. Und wenn noch mehr Wasser in den Kanal gelangt? Den bisherigen E-Mail-Verkehr lege ich ebenfalls bei.</p> <p>Des Weiteren merke ich noch an, dass ich mich betreffend einer Mauer o.ä. bei der Zufahrt zur Parkgarage an die Ludwigsburger Wohnbau wenden werde. <i>(Anm. : auf den Abdruck des weiteren Schriftverkehrs wird an dieser Stelle verzichtet).</i></p>	<p>Die Entwässerungsproblematik (auch überflutete Keller bei Hochwasser) ist der Stadtverwaltung bekannt.</p> <p>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 Rückhaltmaßnahmen 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.</p> <p>Die Erdüberdeckung der Tiefgarage und eine extensive Dachbegrünung sind eine wichtige Minderungsmaßnahme in Bezug zu der geplanten Versiegelung des Grundstücks.</p> <p>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.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.</p>	