

VHB „Oberes Hoffeld“ Nr. 062/03

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 10.04.2012 – 18.05.2012

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	EnBW	16.01.2012	Die Erschließung der geplanten Gebäude erfolgt über Erdkabel, die erforderliche Überdeckung muss gegeben sein. Die Versorgung sollte frühzeitig geklärt werden, da großräumig eine Tiefgarage geplant ist. Verschiedene Gebäude stehen komplett auf der Tiefgarage. Für die Kabeltrasse benötigen wir ein Leitungsrecht.	Das im Bebauungsplan eingetragene Leitungsrecht ist für den Versorgungsträger ausreichend. Der Investor hat die Pflicht den Versorgungsträger frühzeitig an der Planung der Erschließung zu beteiligen. <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>
2	Polizeidirektion Ludwigsburg	27.04.2012	Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass es sich nach der derzeitigen Planung bei der „privaten Wohnstraße“ um tatsächlich öffentlichen Verkehrsraum im Sinne des Straßenverkehrsrechts handelt. Dies bedeutet, dass auch in diesem Bereich die Regelungen der StVO gelten. Dies sollte insbesondere bei der Gestaltung des Verkehrsraums beachtet werden. Ebenso sollte die Fahrbahnbreite einen Begegnungsverkehr zulassen und die Zufahrt von Feuerwehr, Rettungsdienst und Müllfahrzeugen etc. gewährleisten.	Der Hinweis auf die Geltung der StVO im Bereich der privaten Wohnstraße und deren Gestaltung wird an den Investor weitergegeben. Zur Reduzierung der Geschwindigkeit innerhalb der Wohnbebauung ist bei der Dimensionierung der Fahrbahnbreite nicht von regelmäßigem Begegnungsverkehr ausgegangen worden. Aufgrund der kurzen Straßenlän-

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
				<p>ge und der geringen Anzahl an Besucherstellplätzen, die nicht den einzelnen Wohnungen zugewiesen werden dürfen, soll auf der privaten Wohnstraße auf Sicht gefahren werden und gegenseitige Rücksichtnahme gewährleistet sein.</p> <p>Die Fahrbahnbreite ist mit der Feuerwehr abgestimmt.</p> <p>Die AVL holt den Müll an der Eglosheimer Straße ab, sodass die Anliegerstraße nicht von Müllfahrzeugen befahren wird.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
3	Regierungspräsidium Stuttgart	09.05.2012	<p>Denkmalpflege Es wird um Aufnahme des Hinweises auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern gebeten.</p> <p>Raumordnung Es wird darauf hingewiesen, dass nach Plansatz 2.4.0.8 (Z) der Regionalplanfortschreibung in LB-Pflugfelden als sonstige Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit bei neuen Wohnbaugebieten eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar erreicht werden soll.</p>	<p>Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil (Hinweise) aufgenommen.</p> <p>Im Plangebiet wird voraussichtlich eine Bruttowohndichte von 228 Einwohnern pro Hektar erreicht werden (Nettobauland 0,57 ha, 62 Wohneinheiten, Belegung 2,1 Personen/WE). Die Zielvorgabe (Untergrenze) im Regionalplan ist somit als erfüllt anzusehen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<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>Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erhält das Regierungspräsidium eine Mehrfertigung des Planes in gewünschter Form.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
4	<p>Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL)</p>	<p>14.05.2012</p>	<p>Die vom Bebauungsplan „Oberes Hoffeld“ erfasste Fläche ist nur zu 40% als abflussrelevante, versiegelte Fläche im Allgemeinen Kanalisationsplan berücksichtigt. Es sind deshalb Maßnahmen zur dezentralen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser zu ergreifen. Dabei ist insbesondere eine Ableitung von Oberflächenwasser in Richtung des Grünzuges Pflugfelden zu beachten.</p> <p>Im Rahmen der Genehmigung der Entwässerungsanlagen nach § 14 AbwS sind Details mit der Stadtentwässerung Ludwigsburg abzustimmen.</p>	<p>Das Dachflächenwasser von den unbegrünten Dächern der Wohnhäuser wird über einen Staukanal gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Eglosheimer Straße zugeführt. Das Oberflächenwasser der Terrassen und Wege wird in die Grünflächen geleitet, die Grünflächen entwässern weitestgehend in den an der Südgrenze befindlichen Sickerstreifen. Im Norden und im Osten können die grenznahen Flächen teilweise auf öffentliche Grünfläche entwässern.</p> <p>Im gesamten Plangebiet wird das Konzept zur Regenwasserableitung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen zur Reduzierung und Verzögerung des anfallenden Dachwassers ergänzt.</p> <p>Der Bauantrag ist mit der SEL abgestimmt.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
				<i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>
5	Regierungspräsidium Freiburg	21.05.2012	<p>Geotechnik</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nach dem Kartenwerk „Baugrund und Grundwasser der Stadt Ludwigsburg“ im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit (Größenordnung 5m) überdeckt sind. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkars- tungserscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolinen, als Folge einer unterirdischen Gipsgesteinslö- sung, deren Hohlräume in die Lockergesteinsauflage hoch- brechen, sind nicht gänzlich ausgeschlossen.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt im vorläufig hydrogeologisch abgegrenz- ten Heilquellenschutzgebiet „Hoheneck“. Bei tiefen Boden- aufschlüssen, z.B. für Erdwärmesonden, gelten Bohrtiefenbe- grenzungen.</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Textteil (Hinweise) aufge- nommen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurden berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteili- gung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
6	Landratsamt Ludwigsburg	14.06.2012	<p>Artenschutz Im vorliegenden Fall ist das Vorkommen von besonders geschützten Arten und deren Lebensstätten (z.B. Fledermäuse, Vögel) nicht ausgeschlossen.</p> <p>Die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung sollten in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.</p> <p>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer Unter Ziffer 10.5 der Begründung zum Planungskonzept wird aufgeführt, dass Teile des Oberflächenwassers gegebenenfalls zum Grünzug Pflugfelden hin abgeleitet werden sollen. Dies würde zur Minderung des Niederschlagsabflusses und zur</p>	<p>Eine artenschutzrechtliche Übersichtbegehung wurde durchgeführt. In der Konfliktanalyse wird darauf hingewiesen, dass das untersuchte Gebiet kein Habitatpotential für europäische bzw. streng geschützte Vogelarten aufweist. Fledermäuse mit FFH-Status nutzen das Gebiet nur als Nahrungsraum. Entfallende Hecken werden durch Heckenneupflanzungen kompensiert, außerdem wird das Baumwiesengebiet vom Baugebiet durch einen Zaun geschützt. Da neue Hecken im Baugebiet sowie auch eine Hainbuchenhecke zwischen Baugebiet und Baumwiesengebiet festgeschrieben werden, können die Eingriffe so kompensiert werden, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen sich nicht verschlechtert.</p> <p>Das Gebiet fügt sich in ein Bestandsgebiet ein, besondere Festsetzungen bezüglich der Beleuchtung werden keine getroffen, die bestehende Beleuchtung wird genutzt. Ohnehin verwendet die Stadt Ludwigsburg standardmäßig insektenfreundliche Beleuchtungsmittel.</p> <p>Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Entwässerungsplan der Bestandteil des Bebauungsplans wird enthalten und damit zwingend umzusetzen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Steigerung der Verdunstung führen und den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen einer getrennten Ableitung/Versickerung von Niederschlagswasser entsprechen. Wir bitten dies zu konkretisieren und in den Festsetzungen zum Bebauungsplan zu verankern.</p> <p>Abhängig von der Dachform bietet sich auch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung an.</p> <p>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</p> <p>Bei unvorhergesehenen Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.</p> <p>Für eine eventuelle notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.</p> <p>Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefer Gründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis. Erdsondenbohrungen dürfen grundsätzlich nur bis OK "Haßmers-</p>	<p>Im Plangebiet sind keine flachgeneigten Dächer oder Flachdächer festgesetzt, da sie sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung ist daher nicht möglich.</p> <p>Die Hinweise wurden in den Textteil (Hinweis) zum Entwurfsbeschluss aufgenommen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>heimer Mergel“ (ca. 100m unter GOK) geführt werden. Die Bohrungen sowie deren Ausbau müssen durch einen Sachverständigen überwacht werden.</p> <p>Bodenschutz Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.</p> <p>Immissionsschutz Da die Entfernung zwischen dem geplanten Wohngebiet und den Industriegebieten lediglich 25m beträgt. führt die geplante Wohnbebauung aus Sicht des Landratsamtes aus planerischer Sicht zu einem Konflikt, da die Industriegebietsflächen zukünftig nicht mehr entsprechend Ihrem vorgesehenen Nutzungszweck genutzt werden können. Wir halten es deshalb für erforderlich im Zuge der geplanten Festsetzung des Wohngebiets auch die östlich gelegenen, gewerblich genutzten Gebiete zu überplanen bzw. neu zu gliedern.</p>	<p>Der Hinweis wurde in den Textteil (Hinweis) zum Entwurfsbeschluss aufgenommen.</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist an den von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 infolge von Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen betroffenen Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 der ausreichende Schallschutz durch passive Maßnahmen sicher zu stellen. Diese sind in den Textteil zum Entwurfsbeschluss aufgenommen worden (Grundrissorientierung und passive Schallschutzmaßnahmen).</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Schallschutzmaßnahmen ist keine zusätzliche Einschränkung der auf den Gewerbeflächen ansässigen Gewerbebetriebe zu erwarten.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen,</i></p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
				<i>der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 17.04.2012 – 18.05.2012

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Albert Klotz Denkendorferstraße 15	24.04.2012	<p>Nach dem angeblich nichtigen Bebauungsplan Nr. 18/37 wurden die bestehenden Gebäude errichtet. Insbesondere die Grenzabstände und die Anzahl der Geschosse richten sich nach diesem Bebauungsplan. Es besteht zumindest aus dem Grundsatz nach Treu und Glauben ein Vertrauensschutz, dass die weitere Bebauung sich in den Grenzen der bisherigen Planung bewegt und diese nicht völlig überschreitet.</p> <p>Auch das Gutachten des Herrn Prof. Dr. Büchner vom 05.09.2011, im Auftrag der Stadt LB erstellt, geht auf S. 2 Nr. 4 davon aus, dass im Rahmen des § 34 BauGB die Umgebungsbebauung maßgeblich ist. Danach ist ohne ausgebautes Dach eine 1,5- bis 2-geschossige Bauweise zulässig und nicht eine 3-geschossige mit ausgebauten Dach, wie jetzt vorgelegt. Dies widerspricht nicht nur dem alten Bebauungsplan, sondern auch der Umgebungsbebauung. Auch die ursprüngliche Planung des Bauträgers war in diesem Bereich eine 2-geschossige Bauweise. Bei der Vorlage im Bauausschuss der</p>	<p>Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Entsprechend der Gemeindeordnung sind Satzungen in öffentlichen Gemeinderatssitzungen zu fassen. Gegen dieses rechtsstaatliche Gebot verstößt der Bebauungsplan. Der Bebauungsplan ist unwirksam und darf daher nicht angewendet werden. Einen Vertrauensschutz dergestalt, dass vorhandene Planungen nicht veränderbar sind gibt es nicht.</p> <p>Sofern kein Bauplanungsrecht vorliegt erfolgt die baurechtliche/bauplanerische Beurteilung eines (Bau-) Vorhabens entsprechend dem § 34 BauGB. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d.h. es liegt ein konkretes Bauvorhaben seitens eines Investors vor. Die Verwaltung schafft für genau dieses Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Der Gemeinderat hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.03.2012 diesem Vorhaben zugestimmt.</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Stadt LB wurde dann plötzlich eine 3-geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss beschlossen, also 4 bewohnte Geschosse.</p> <p>Die vorgelegte Planung fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein und zerstört ein gewachsenes Wohngebiet. Die soziale Struktur im gesamten Gebiet ist durch kleine Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser geprägt, die großteils von den Eigentümern bewohnt oder mitbewohnt werden.</p> <p>Eine nur auf das Bauvorhaben beschränkte Planung ist verfehlt.</p> <p>Für die Rechtssicherheit und um eine geordnete Weiterentwicklung zu ermöglichen, hätte der gesamte Bereich des alten nichtigen Bebauungsplan neu geplant werden müssen, auch um Klarheit zu schaffen, wie die bestehenden Baulücken bebaut werden dürfen.</p>	<p>Die vorliegende Planung eröffnet der Stadt Ludwigsburg die Möglichkeit, die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im Oberen Hoffeld zu sichern. Das innerörtliche Wohnen soll damit gestärkt werden, was eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduzieren soll. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Die geplanten 2- und 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser sollen die in der Umgebung vorhandenen Bebauungsstrukturen ergänzen und eine Erweiterung des Angebots an Wohnformen darstellen.</p> <p>Für die Realisierung des Vorhabens muss neues Planungsrecht geschaffen werden. Hierfür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dessen Charakter es ist genau für dieses Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.</p> <p>Die Bestandsgebäude, die unter Annahme der Gültigkeit des unwirksamen Bebauungsplan beurteilt, genehmigt und gebaut worden sind haben planungsrechtlich gesehen keinerlei Nachteile/Konsequenzen zu befürchten. Für die Beurteilung bezüglich einer Bebauung</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Direkt angrenzend an die bestehende Bebauung hat sich ein Streifen mit Hecken und Bäumen von ca. 2-3 m Breite auf natürliche Weise gebildet, dieser ist als Rückzugsgebiet für Tiere zu erhalten.</p> <p>Bei einer durchgeführten Umweltprüfung hätte sich zusätzlich ergeben, dass der notwendige Frischluftaustausch nicht mehr gewährleistet ist und die Idee des Grünzug-Pflugfelden, als Abgrenzung zur Weststadt, nunmehr in diesem Bereich aufgegeben wurde. Er ist nur noch als Rad- und Fußweg zwi-</p>	<p>der Baulücken ist der § 34 BauGB heranzuziehen, sofern kein älteres Baurecht auflebt. Demnach sind Vorhaben u.a. nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Für den Bau und die Absicherung der Tiefgarage wird der gesamte Streifen abgegraben werden. Entfallende Hecken werden durch Heckenneupflanzungen kompensiert. Da neue Hecken im Baugebiet sowie auch eine Hainbuchenhecke zwischen Baugebiet und Baumwiesengebiet festgeschrieben werden, können die Eingriffe so kompensiert werden, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen sich nicht verschlechtert.</p> <p>Zusätzlich wird im Bereich des Grünzugs Pflugfelden eine Ausgleichsfläche für entfallenden Gehölzbestand ausgewiesen.</p> <p>Der eigentliche Grünzug Pflugfelden wird qualitativ und flächenmäßig aufgewertet. Er bleibt trotz der Bebauung als Frischluftschneise in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung der geplanten Luftschneise im Bereich Gewer- park Waldäcker bestehen. Gemäß dem Grundsatz</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>schen dem Gewerbegebiet der Weststadt, den Parkplätzen und den hohen Gebäuden vorhanden.</p> <p>Zusätzlich ist mit einer erheblichen Mehrbelastung durch Fahrzeuge der Anwohner und Besucher zu rechnen. Die für das Gebiet zu gering bemessenen Stellplätze werden zu einer weiteren Belastung und Verschärfung der Parksituation in den angrenzenden Straßen führen. Am Abend ist z.B. auf der Denkendorfer Straße oft kein Parkplatz mehr frei.</p>	<p>Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist die Bebauung des Plangebiets, das auch früher schon hätte bebaut werden können, einer Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich vorzuziehen.</p> <p>Die private Parkierung der Anwohner erfolgt innerhalb der Tiefgarage, die Zufahrt erfolgt über die Eglosheimer Straße. Durch das Vorhaben werden zusätzliche öffentliche Parkplätze (12 statt bisher 6) entlang der Eglosheimer Straße geschaffen, weitere Besucherstellplätze (14) werden innerhalb der Neubebauung realisiert. Damit soll vermieden werden, dass sich ein zusätzlicher Parkdruck auf die umliegenden Straßen verlagert. Je Wohneinheit müssen 1,3 Stellplätze nachgewiesen werden.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
2	<p>Rainer Schrem Denkendorfer Straße 9</p>	<p>11.05.2012</p>	<p>Im gültigen Bebauungsplan sind Baufenster und Bauweise klar definiert. Genehmigt mit Erlaß vom 29.12.1955 und den Eintragungen im Bebauungsvorschlag vom 01.08.1953. Nach diesen Unterlagen hat die Verwaltung bis 2011 die Zulässigkeit von Bebauungen beurteilt. Die nun vorliegenden Pläne halten weder das Baufenster noch die Bauweise ein. das ist</p>	<p>Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Entsprechend der Gemeindeordnung sind Satzungen in öffentlichen Gemeinderatssitzungen zu fassen. Gegen dieses rechtsstaatliche Gebot verstößt der Bebauungsplan. Der Bebauungsplan ist unwirksam und darf daher nicht angewendet werden. Der Bebauungs-</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>unzulässig.</p> <p>Alle seitherigen Investitionen, sei es Neukauf oder Kauf, sind bestärkt durch die Stadtverwaltung nach dem Grundsatz von Treu und Glauben auf die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes ausgeführt worden. Sollte sich der Bebauungsplan als ungültig erweisen, so liegt hier ein schuldhaftes Verhalten der Stadtverwaltung vor.</p> <p>Sollte sich der bestehende Bebauungsplan als unwirksam erweisen, so ist gemäß Schreiben Prof. Büchner vom 05.09.2011 der Bebauungsplan in einem förmlichen Verfahren aufzuheben. Wenn die Verwaltung darauf verzichtet, werden eventuell die Kosten, die aus den Einsprüchen gegen die unzulässige Bebauung herrühren, vom Verursacher (Stadt Ludwigsburg) auf die Betroffenen abgewälzt. Dies halte ich für unzulässig.</p> <p>Sollte ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden müssen, so ist die städtebauliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies ist im jetzt vorgelegten Plan weder mit den Grenzabständen zu bestehender Bebauung noch mit den</p>	<p>plan wurde unter Annahme der Gültigkeit des unwirksamen Bebauungsplan Jahrzehnte lang angewendet.</p> <p>Wie oben bereits ausgeführt ist der Bebauungsplan unwirksam und darf nicht angewendet werden. Der betroffene Bebauungsplan wurde damals von der Rechtsaufsichtsbehörde, dem Regierungspräsidium Stuttgart, genehmigt. Für die Stadt bestand kein Anlass die Genehmigungen der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzweifeln. Sie konnte davon ausgehen, dass im Rahmen der Genehmigung auch das formelle Verfahren geprüft wurde.</p> <p>Der Bebauungsplan ist unwirksam und darf nicht mehr angewendet werden. Die Stadt Ludwigsburg kann, wie von Prof. Büchner geschrieben den Bebauungsplan in einem förmlichen Verfahren aufheben oder neues Planungsrecht schaffen. Im vorliegenden Fall wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dessen Kosten vom Investor getragen werden. Von Seiten der Stadt werden keinerlei Kosten auf andere Betroffene übertragen.</p> <p>Die städtebauliche Beurteilung eines Vorhabens ist nur dann nach § 34 BauGB zu beurteilen, sofern kein oder kein ausreichendes Planungsrecht vorliegt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezoge-</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Geschosszahlen, noch mit der Charakteristik (Wohnungsdichte) gegeben.</p> <p>Gravierend ist der Mangel an Rücksichtnahme im vorliegenden Plan im Osten der geplanten Bebauung. Dort sind Gebäude mit 3 Geschossen und einem 4. Obergeschoss oberhalb des Dachgesimses geplant. Der minimale Grenzabstand zu den Gebäuden Denkendorfer Straße 5, 13 und 15 beeinträchtigen in unzulässiger Weise die Nutzung der vorhandenen Gebäude und auch die Nutzung des im Anschluss an Haus 15 sich befindenden Baufensters.</p> <p>Im Ablauf der Erörterung und der Stellungnahme des Investors im Gemeinderat sehe ich einen rechtlich äußerst fragwürdigen Vorgang. Wenn denn bekannt war, dass für einen Teilbereich des gültigen Bebauungsplans wegen angeblicher Unwirksamkeit des alten Bebauungsplans ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll, so ist hier vorab eine Nachbarschaftsinformation der betroffenen Anlieger vorzunehmen.</p>	<p>nen Bebauungsplan, d.h. es liegt ein konkretes Bauvorhaben seitens eines Investors vor, auf deren Grundlage das Planungsrecht geschaffen wird. Der Gemeinderat hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.03.2012 diesem Vorhaben zugestimmt.</p> <p>In der Überarbeitung wurde die maximale Gebäudehöhe aller Baufenster entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf zwei Geschosse festgelegt, um den Übergang zur bestehenden Wohnbebauung verträglicher zu gestalten und die Einsehbarkeit insbesondere auf das Grundstück Denkendorfer Straße 15 zu verringern.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen regelt im vorliegenden Plangebiet abschließend die Landesbauordnung, wobei der Mindestgrenzabstand 2,50 m beträgt und im Übrigen von der Gebäudehöhe bestimmt wird. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Grenzabstände sind eingehalten.</p> <p>Auf Antrag und Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder des Ausschusses Bauen, Technik und Umwelt kann einem Dritten ein Rederecht gegeben werden. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es gängige Praxis, dass der Vorhabenträger sein Vorhaben in den gemeinderätlichen Gremien selbst vorstellt. Die Aufstellung/Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Wenn dann dem Investor im GR ein Rederecht eingeräumt wird, so ist dies nach dem Prinzip der Gleichbehandlung auch den Angrenzern zu gewähren. Noch ist der genehmigte Bebauungsplan von 1955 eine räumliche und planerische Einheit und somit sind die Eigentümer im gültigen Bebauungsplan-Bereich gleich zu behandeln.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Stadt einem gewinnorientierten Unternehmen die Planungshoheit für den Teilbereich eines gültigen bestehenden Bebauungsplan überlässt. Die Stadt Ludwigsburg nimmt billigend in Kauf, dass durch die geplante Bebauung das Vermögen mehrerer Familien, die in Treu und Glauben in einen gültigen Bebauungsplan investiert haben, ganz erheblich geschmälert wird zugunsten einer Immobilienfirma, deren unstrittiges Ziel es ist, möglichst hohe Gewinne zu erzielen. Die Besitzstandswahrung von Privatpersonen sollte vor den kommerziellen Interessen eines Immobilienunternehmens stehen.</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der den vorhandenen Bebauungsplan in solch grober Weise missachtet wie im vorliegenden Fall ist weder notwendig noch zulässig.</p>	<p>ist eine hoheitliche Aufgabe der Kommunen. Das Baugesetzbuch sieht im Vorfeld keine Nachbarschaftsinformation vor, vielmehr hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung zur Planung zu äußern.</p> <p>Die Planungshoheit liegt auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beim Gemeinderat. Auch hier gilt der Grundsatz des § 1 (7) BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“ Dies ist Aufgabe des Gemeinderats im Rahmen der Abwägung. Damit wird die Planungshoheit der Gemeinde gewahrt und keineswegs auf den Investor übertragen. Sofern der Gemeinderat im Laufe des Verfahrens zu dem Ergebnis kommt, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt wird, kann er das Verfahren jederzeit einstellen.</p> <p>Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Entsprechend der Gemeindeordnung sind Satzungen in öffentlichen Gemeinderatssitzungen zu fassen. Gegen dieses rechtsstaatliche Gebot verstößt der Bebauungsplan. Der Bebauungsplan ist unwirksam und darf daher nicht angewendet werden, schlussendlich hat er nie existiert. Im vorliegenden Fall handelt es sich</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
				<p>um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d.h. es liegt ein konkretes Bauvorhaben seitens eines Investors vor. Die Verwaltung schafft für genau dieses Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Der Gemeinderat hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.03.2012 diesem Vorhaben zugestimmt.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
3	Eugen Noz Balingen Straße 27	15.05.2012	<p>In der Anlage 3 sind unter Ziff. 10.4 Verkehrserschließung zusätzlich zu den, entsprechend den geplanten Wohnungen notwendigen Tiefgaragenstellplätze, weitere 26 Stellplätze auf dem Gelände der Bauherrin vorgesehen. Diese für die Öffentlichkeit vorgesehenen Parkplätze sind notwendig, da mit dem Vollzug dieses Bebauungsplan bestehende öffentliche Parkplätze in der Eglosheimer Straße entfallen und auf eine öffentliche Verkehrserschließung des Baugebiets verzichtet wird.</p> <p>Um spätere Unstimmigkeiten bezüglich der öffentlichen Nutzung dieser 26 Parkplätze zu vermeiden wird angeregt, diese durch eine zu Lasten des Baugrundstücks einzutragende Dienstbarkeit zu sichern.</p>	<p>Die private Parkierung erfolgt über die Tiefgarage. Die Erschließung des Grundstückes sowie die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Eglosheimer Straße. Die bisherigen öffentlichen Längsstellplätze (6) entfallen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor, dass für die Öffentlichkeit insgesamt 12 Parkplätze hergestellt und entsprechend gewidmet werden. Für Besucher werden weitere 14 Stellplätze innerhalb des Plangebiets entlang der Anliegerstraße geschaffen.</p> <p>Die öffentlichen Parkplätze entlang der Eglosheimer Straße werden der Öffentlichkeit gewidmet, eine Dienstbarkeit ist nicht notwendig Die Absicherung erfolgt durch den Durchführungsvertrag.</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
				<i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>
4	Fam. Klinke und Bayer Eglosheimer Straße 27	15.05.2012	<p>Es werden verschiedene Bedenken vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohes Verkehrsaufkommen, Abgase und Lärm (schon heute) - Lärm/Licht durch die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt (Schlafzimmer ist gegenüber geplanter Tiefgarage) <p>Die Tiefgaragenausfahrt soll weiter nach oben (Richtung Schwieberdinger Straße) verlegt werden. Der Abstand zu unserem Wohnhaus und der Tiefgarage ist bei uns am geringsten. Weiter oben ist der Abstand zu diesen Häusern merklich größer und würde weniger Probleme bereiten.</p>	<p>Die Tiefgaragenzufahrt ist an der tiefsten Stelle der Eglosheimer Straße, also im Süden des Plangebiets angeordnet. Dadurch ist die Länge der notwendigen Fahrrampe reduziert, der Platzverbrauch optimiert. Eine Verlagerung der Zu- und Abfahrt ohne gegenüberliegende Bebauung ist aufgrund der ausschließlichen Erschließung über die Eglosheimer Straße nicht möglich.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
5	Uwe Luckscheiter Denkendorfer Straße 12	18.05.2012	<p>Die Bebauung passt nicht zu der bisher vorhandenen Umgebung und die zukünftigen Häuser sind zu groß und stehen zu dicht. Auch wenn nach dem geltenden Baurecht die Abstände rechtmäßig sind, passt das gesamte Vorhaben nicht zur bisherigen Bebauung in der Nähe. Die ca. 90 Wohnungen sind etwa doppelt so viel wie in den anderen Straßen, z.B.</p>	<p>Die geplanten 2- und 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 64 Wohneinheiten sollen die in der Umgebung vorhandenen Bebauungsstrukturen ergänzen und eine Erweiterung des Angebots an Wohnformen darstellen. Das innerörtliche Wohnen soll damit gestärkt werden, was eine weitere Flächeninanspruch-</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Denkendorfer Straße oder Metterstraße und dabei ist das Baugebiet in Ost-West Richtung kürzer. Hier werden also deutlich mehr Menschen auf engem Raum leben, als in der übrigen Umgebung. Hier besteht in der Zukunft, natürlich noch nicht in den nächsten 20 Jahren, die Gefahr eines sozialen Brennpunkts.</p> <p>Um mehr Wohnhäuser und damit mehr Wohnungen unterzubringen, wurden einige Wohnhäuser statt in Ost-West Richtung in Nord-Süd Richtung gestellt. Damit wird die Wohnqualität in dieser Straße deutlich verschlechtert, diese Verschlechterung auf die Umgebung abgegeben und keinerlei Wohnungsnot in LB beseitigt, weil es diese bei dieser Art von Neubauten nicht gibt. Mit der doppelt abgewinkelten Wohnstraße wird lediglich dem Bauträger die Möglichkeit gegeben, mehr Wohnungen zu bauen und damit seinen Gewinn zu steigern.</p> <p>Auch die Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Raum ist wesentlich zu niedrig angesetzt. Wie man aus anderen Wohngebieten mit großen Tiefgaragen weiß, benutzt nicht einmal</p>	<p>nahme im Außenbereich reduzieren soll. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.</p> <p>Die Erweiterung des Wohnraumangebots wird Neuan-siedlungen im Stadtteil fördern, insbesondere junge Familien. Somit wird der Überalterung des Quartiers entgegengewirkt.</p> <p>Die Stellung der Wohngebäude bildet verschiedene Raumqualitäten für die Anordnung von privaten (Ter-rasse) und halbprivaten (Spielplatz) Freiräumen. Die Ausnutzung der Grundfläche ist gegenüber der lockeren Nachbarbebauung höher, sichert somit aber eine größe-re Zahl an innerörtlichen Wohnungen. Eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird dadurch reduziert und dem Grundsatz Innenentwick-lung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.</p> <p>Die Nutzung der Tiefgaragenstellplätze ist jedem Eigen-tümer selbst überlassen. Der für dieses Gebiet ange-setzte Stellplatzschlüssel von 1,3 ist angemessen, laut Landesbauordnung ist je Wohnung 1 geeigneter Stell-platz (notwendiger Stellplatz) herzustellen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zusätzli-che 12 öffentlich gewidmete Parkplätze entlang der Eglosheimer Straße und 14 Besucherstellplätze im Ge-biet geschaffen.</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>jeder Tiefgaragenbesitzer seinen Stellplatz. (...) Es ist deshalb zum einen notwendig, in diesem Gebiet mehr als nur die 1,3 Parkplätze pro Wohnung zu fordern und darüber hinaus deutlich mehr öffentliche Parkplätze zur Verfügung zu stellen. (...)</p> <p>Gegenüber der Umgebung sind die Häuser auch wesentlich zu groß geplant. Es ist weder notwendig noch städtebaulich gut gelöst, wenn das östliche Haus am Südrand der Anlage 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse erhält. Um das Nachbargrundstück nicht gerade wie erschlagen wirken zu lassen, sollte dieses Haus ein Stockwerk weniger erhalten.</p> <p>Werden die Häuser im Norden des Bauvorhabens generell ein Stockwerk größer gemacht als die Häuser im Süden, so überragen diese wegen des ansteigenden Geländes sehr deutlich.</p> <p>Da auch die Süd-Häuser deutlich höher sind als die meisten Häuser in der Denkendorfer Straße, wird dieses neue Wohn-</p>	<p>In der Überarbeitung wurde die maximale Gebäudehöhe aller Baufenster entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf zwei Geschosse festgelegt, um den Übergang zur bestehenden Wohnbebauung verträglicher zu gestalten und die Einsehbarkeit insbesondere auf das Grundstück Denkendorfer Straße 15 zu verringern.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe leitet sich für die 2-geschossige Bebauung im Süden des Plangebiets von den bestehenden Gebäudehöhen in der Umgebung ab. Insgesamt folgt die Staffelung der Bebauung von Süden nach Norden der ansteigenden Topographie der Eglosheimer Straße. Das Plangebiet selbst weist kein Gefälle auf. Die Baukörper im Norden bilden einen städtebaulichen Auftakt für Pflugfelden. Aufgrund der Biegung der Eglosheimer Straße treten die dreigeschossigen Gebäude vor allem aus Richtung Schwieberdinger Straße in Erscheinung, vom Zentrum Pflugfeldens treten sie in den Hintergrund.</p> <p>Das Vorhaben soll einen neuen Auftakt des Stadtteils darstellen und diesen städtebaulich ergänzen. Eine</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>gebiet die Silhouette von Pflugfelden zukünftig bestimmen. (...) Es wird sich in den Nordgärten der Denkendorfer Straße kaum noch eine Stelle finden lassen, wo nicht mehrere Wohneinheiten freien Zublick haben werden. Damit wird durch ein kleines Neubaugebiet ein bereits vorhandenes deutlich beeinträchtigt.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Häuser im Norden um ein Stockwerk zu verkleinern, die Häuser in Nord-Süd Richtung zu halbieren, damit sie quadratisch sind, das Haus im Süd-Westen ebenfalls um ein Stockwerk zu verkleinern und den Baukörper dieses Hauses insgesamt zu verkleinern.</p> <p>Weiter wird vorgeschlagen (...) den Weg nur dann in den Norden des Baugebietes zu verlagern, wenn die Südgrenze der Häuser im Norden nicht weiter in den Süden geschoben wird, weil dies den Engstand noch deutlich verschlimmern würde. (...)</p> <p>Es wird darum gebeten den dörflichen Charakter von Pflugfelden in diesem alten Bereich zugehörigen Teil nicht dem Optimierungsinteresse des Eigentümers der Grundstücke zu opfern und aus Rücksicht auf die vorhandene Bebauung die</p>	<p>Beeinträchtigung ist dadurch nicht geplant, vielmehr soll das Wohnraumangebot erweitert und die Innenentwicklung gefördert werden. Der nicht rechtskräftige Bebauungsplan hat bereits Wohnbebauung vorgesehen, die den freien Blick der Nachbarbebauung eingeschränkt hätte.</p> <p>Durch eine Verringerung der Bauhöhe im Norden kann kein städtebaulicher Auftakt und kein Übergang von der gewerblichen hin zu Wohnnutzung geschaffen werden. Zudem soll mit der Planung das Angebot an Wohnraum erweitert werden. Durch eine Halbierung der Baukörper ist ein Angebot an Geschosswohnungsbau nicht mehr möglich.</p> <p>Dem Gemeinderat wurden beide Varianten (nördlich & mittig) der öffentlichen Durchwegung zur Abstimmung vorgelegt. Es wurde der „mittigen“ öffentlichen Durchwegung mehrheitlich zugestimmt. Die Anbindung an das Wegenetz des Grünzug Pflugfelden soll den Zugang für die angrenzende Bewohnerschaft sichern und weiter verbessern.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d.h. es liegt ein konkretes Bauvorhaben seitens eines Investors vor. Die Stadt schafft für genau dieses Vorhaben die planungsrechtli-</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			geplanten Häuser und damit die Zahl der Wohnungen zu verkleinern.	<p>chen Voraussetzungen. Der Gemeinderat hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.03.2012 diesem Vorhaben zugestimmt. Die vorliegende Planung bietet Pflugfeldern die Chance, neue Bewohner und insbesondere junge Familien anzusiedeln. Sie bietet zudem eine zeitgemäße Antwort auf die Anforderungen an einen Stadtteil, der sich vom eingemeindeten Dorf zu einem attraktiven Wohnquartier mit eigenen Qualitäten entwickelt hat. Somit zeigt die Eglosheimer Straße in ihrem Verlauf bis zur Ortsmitte einen Querschnitt durch den gesamten Stadtteil.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
6	Bürgerinitiative – Oberes Hoffeld	07.11.2012	<p>Vergleich Baugebiet Wasserfall mit Oberes Hoffeld</p> <p>Wenn man das Bauprojekt Wasserfall betrachtet und die gleichen Maßstäbe für das Obere Hoffeld ansetzt, wären dort nur 19 WE erlaubt.</p> <p>Wenn man das Bauprojekt Oberes Hoffeld betrachtet und die gleichen Maßstäbe am Wasserfall ansetzt, wären dort 300 statt 95 WE erlaubt.</p> <p>Wenn man unserem Vorschlag nachkommt, ist die Bebauung immer noch doppelt so dicht wie heute am Wasserfall.</p>	<p>Der Bebauungsplan Wasserfall (Entwicklung im Außenbereich) und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Oberes Hoffeld (Innenentwicklung) lassen sich nicht 1:1 miteinander vergleichen, die Charakteristik beider Gebiete unterscheidet sich. Der Verband der Region Stuttgart hat mit seiner Stellungnahme am 17.04.2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass eine Bruttowohnbaudichte von mind. 60 Einwohnern pro Hektar einzu-</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Rodung und Fällung innerhalb der Schonzeit Anfang Juni 2012 wurde das Gesswein-Haus abgerissen. Das bisherige Grundstück war gesäumt von Weißtannen, Linden und Birken. Am letzten Tag des Abrisses, innerhalb der Schonzeit, wurden alle Bäume, Einfriedungen und Sträucher sprichwörtlich dem Boden gleichgemacht. Dieses Vorgehen, zeigt mit welcher Rücksichtslosigkeit gegenüber Gesetz, Natur und Anwohnern hier durch den Investor vorgegangen wird.</p> <p>Lärmschutz durch massive Bebauung (...), dass durch die massive Bebauung ein optimaler Lärmschutz für die Denkendorfer Straße Anwohner gegeben wird. (...) Es verbleibt aber der für die Anwohner wahnsinnige Immissionseffekt der rd. 130 Fahrzeuge und über 120 Bewohner, der auch dadurch begünstigt wird, dass die Gebäude nur mit einem Seitenabstand von ca. 5 m zum Nachbargrundstück entstehen sollen.</p>	<p>halten ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hält diesen Richtwert, bestätigt durch den Verband Region Stuttgart, ein.</p> <p>Der Hinweis wurde an das Landratsamt weitergeleitet. Die Baumrodungen waren dem Landratsamt Ludwigsburg nicht bekannt. Dem Hinweis wird seitens des Landratsamts nachgegangen.</p> <p>Infolge der neu geplanten Bebauung am Oberen Hoffeld in Ludwigsburg kann entlang der nördlichen Fassaden der bestehenden Bebauung in einer Höhe von 2 m über Grund mit einer Senkung des durch Straßenverkehr verursachten Beurteilungspegels in Höhe von mindestens 3 bis 6 dB gerechnet werden. Es kommt somit zu einer wahrnehmbaren Abnahme der Geräuschbelastung. In den Obergeschossen dürfte aufgrund der geringeren Abschirmung die Pegelminderung deutlich geringer sein. Südlich der ersten Bebauungsreihe ist die Pegelsenkung geringer als 3 dB und somit nicht mehr wahrnehmbar.</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Höhe der Bebauung (...) der Investor einen Höhenvergleich der neuen Gebäude zur Bestandsbebauung, die eine gnadenlose Schönung der Fakten darstellt. Auf der gesamten Bebauungslänge von rund 150 m der Denkendorfer Straße gibt es genau ein 6 m breites Treppenselement bzw. einen Dachfenster-Erker, der hier nun für diese Bebauungshöhe als gültige Relevanz dargestellt wird. Dass die übrigen 144 m weit unter dieser maximalen Dachhöhe sind verschweigt der Investor elegant in seinen Darstellungen.</p>	<p>Eine mögliche Mehrbelastung, die sich aus den neu hinzukommenden Bewohnern ergeben kann, kann nicht ausgeschlossen werden. Durch die Neuansiedlung wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen, also der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und insgesamt ressourcenschonend gehandelt.</p> <p>Um die Höhenentwicklung der geplanten Wohnbebauung mit der bestehenden Bebauung vergleichen zu können, wurde vom Vorhabenträger eine Vielzahl von Schnitten angefertigt. Das Einfügen der neuen Bebauung kann besonders gut in den Schnitten E und C, die Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, bewertet werden, wobei sowohl die Höhenunterschiede der Firste als auch die der Traufen zu beachten sind und die Erdgeschossfußbodenhöhe der Wohnhäuser in der Denkendorfer Straße bis zu 0,70 m tiefer liegt. Der Schnitt C zeigt die Bebauung in der Denkendorfer Straße, Schnitt E die Bebauung in der Eglosheimer Straße. Die bestehende Bebauung ist insgesamt sehr inhomogen, da gewachsen und nicht aus einer Hand geplant. Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass sich die geplante Bebauung zur Eglosheimer Straße hin gut in die angrenzende Bebauung einfügt. Zur Denkendorfer Straße überragen die Firsthöhen überwiegend die benachbarte Wohnbebauung, bezogen auf die Traufhö-</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>20 Wohneinheiten im Flächennutzungsplan</p> <p>Im Antrag und in der Entscheidung über den Flächennutzungsplan vom Verband Region Stuttgart sind 20 neue Wohneinheiten aufgeführt. Wie passt das zum Bauvorhaben? (...)</p> <p>Unsere Forderung</p> <p>Die Pflugfelder Einwohner fordern, dass die homogene Bebauung von Pflugfeldern erhalten und die Bebauung sich in das Erscheinungsbild von Pflugfeldern einfügt – also keine großen Baukörper auf dem höchsten Punkt von Pflugfeldern. (...)</p>	<p>hen fügt sich die Planung hingegen ein. Mit dem Hinweis auf die überwiegend tiefer liegenden Erdgeschossfußbodenhöhen in den Wohnhäusern der Denkendorfer Straße kann zusammenfassend festgestellt werden, dass sich die Planung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Nachbarschaft einfügt. Die nördlichen Baukörper bilden dabei durch ihre Dreigeschossigkeit einen Auftakt zum Stadtteil Pflugfelden hin und eine Abgrenzung zur benachbarten gewerblichen Bebauung.</p> <p>Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt 1984, trifft hierzu keine Aussage.</p> <p>Gemeint ist in der Anregung die Stellungnahme des Planungsausschusses des Verbandes Region Stuttgart mit Protokoll vom 23.05.2012. Hier wird von ca. 20 neuen Wohneinheiten ausgegangen. Da die Geschosszahl der einzelnen Baukörper genannt wird, stellen die 20 Wohneinheiten eine Mindestanzahl dar.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d.h. es liegt ein konkretes Bauvorhaben seitens eines Investors vor. Die Stadt schafft für genau dieses Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Der Gemeinderat hat mit dem</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
				<p>Aufstellungsbeschluss vom 28.03.2012 diesem Vorhaben zugestimmt. Die vorliegende Planung bietet Pflugfelden die Chance, neue Bewohner und insbesondere junge Familien anzusiedeln. Sie bietet zudem eine zeitgemäße Antwort auf die Anforderungen an einen Stadtteil, der sich vom eingemeindeten Dorf zu einem attraktiven Wohnquartier mit eigenen Qualitäten entwickelt hat. Somit zeigt die Eglosheimer Straße in ihrem Verlauf bis zur Ortsmitte einen Querschnitt durch den gesamten Stadtteil.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 27.05.2013 – 28.06.2013

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Polizeidirektion Ludwigsburg	29.05.2013	<p>Es wird auf die Stellungnahme der frühzeitigen TÖB-Beteiligung vom 27.04.2012 hingewiesen.</p> <p>Zusätzlich ein Hinweis zu Ziff. 10.6 der Begründung: Eine „geeignete Maßnahme“ hinsichtlich der Stellfläche für Müllfahrzeuge kann nicht die Anbringung einer Sperrfläche (Verkehrszeichen 289) sein. Richtigerweise kommt hier allenfalls eine Grenzmarkierung (Verkehrszeichen 299) in Betracht (sog. Zick-Zack-Linie).</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung (siehe Nr. 2 der frühzeitigen TÖB-Beteiligung) hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wurde zum Satzungsbeschluss in die Begründung aufgenommen und an die zuständige Verkehrsbehörde weitergeleitet.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
2	EnBW Regional AG	06.06.2013	<p>Die Erschließung der geplanten Gebäude erfolgt über Erdkabel. Da eine Tiefgarage geplant ist, auf der verschiedene Gebäude stehen, kann die Versorgung (Übergabepunkt/Hausanschlussraum) erst nach Abstimmung mit uns in den Plan eingezeichnet werden. Eine erforderliche Überdeckung muss gegeben sein. Anschließend benötigen wir für jedes Haus ein Leitungsrecht.</p>	<p>Das im Bebauungsplan eingetragene Leitungsrecht ist für den Versorgungsträger ausreichend. Der Investor hat die Pflicht den Versorgungsträger frühzeitig an der Planung der Erschließung zu beteiligen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
3	Stadtentwässerung Ludwigsburg	21.06.2013	<p>Die vorhandene, öffentliche Kanalisation in der Eglosheimer Straße ist für die geplante Bebauung nicht ausreichend di-</p>	<p>In der vorliegenden „Entwässerungsplanung Niederschlagswasser“ von KMB wurde die Rückhaltung in</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>mensioniert. Daher kann nur eine begrenzte Abwassermenge in die Kanalisation eingeleitet werden, so dass eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück erfolgen muss.</p>	<p>Form eines Staukanals und einer Regenwassermulde mit darunter liegenden Versickerungsvolumen entlang der südlichen Grundstücksgrenze eingeplant.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>27.06.2013</p>	<p>Im Bebauungsplan wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:</p> <p>Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend erhalten. Die Kriterien zur Festlegung der Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationsleitungen sind damit bundesgesetzlich geregelt.</p> <p>Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art. 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht.</p> <p>Ein Verbot von oberirdischen geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es ist daher rechtswidrig und muss zurückgenommen werden.</p> <p>Wir sind daran interessiert, die unterirdische Verlegung in der Regel zu realisieren, wenn die Vorteile einer koordinierten</p>	<p>Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen. Die Gesetzesbegriffe müssen sich nicht notwendig am fachtechnischen Sprachgebrauch orientieren. Unter „Niederspannungsfreileitungen“ sind alle Leitungen mit niederer Spannung zu verstehen. Zu diesen gehören auch Fernmeldeleitungen, so dass auch die Festsetzung zur unterirdischen Verlegung hierfür zum Tragen kommt.</p> <p>Aus ortsgestalterischen Gründen und da das Baugebiet von der freien Landschaft aus einsehbar ist sind keine Niederspannungsfreileitungen zugelassen.</p> <p>Nach dem Telekommunikationsgesetz ist sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung der Telekommunikationslinien möglich. Allerdings ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen. Die Verlegung der Leitungen hat somit im Regelfall nach Interessenabwägung zwischen der Deutschen</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit gegeben sind und uns dabei keine Mehrkosten entstehen.</p> <p>Die Telekom, prüft die Voraussetzungen zur Einrichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und dem Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Telekom und der Gemeinde als Wegebausträger unterirdisch zu erfolgen. Weiterhin ist entscheidend, dass eine oberirdische Leitungsführung zu einer Einschränkung der Gestaltung des Gebiets und des Straßenraums führt, die im vorliegenden Fall nicht hingenommen werden möchte.</p> <p>Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden mitgeteilt und ein Plan zugesandt.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
5	Regierungspräsidium Stuttgart	01.07.2013	Es wird auf die Stellungnahme der frühzeitigen TÖB-Beteiligung vom 09.05.2012 hingewiesen.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung (siehe Nr. 3 der frühzeitigen TÖB-Beteiligung) hingewiesen. <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>
6	Landratsamt Ludwigsburg	03.07.2013	<p>Naturschutz Um sicherstellen, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden, empfehlen wir, die Ausführungen des Artenschutzgutachtens (Erhalt bzw. Kompensation der Heckenstrukturen am südlichen Rand des Geltungsbereiches sowie Schutz der am nördlichen Rand liegenden Baumwiese durch Errichtung eines Bauzauns) in den Plan zu übernehmen.</p> <p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz <u>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer</u> Wir bitten vor Erschließungsbeginn dem Fachbereich Umwelt einen Entwässerungsplan vorzulegen.</p> <p>Immissionsschutz Vorliegend hat der Gutachter den Gewerbelärm aus dem nordöstlich gelegenen Industrieviertel anhand der tatsächlichen Nutzungen durch die vorhandenen Betriebe nicht nur</p>	<p>Die Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung wurden übernommen und sind insbesondere in der Begründung erläutert und im Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Der Hinweis zur Errichtung eines Bauzauns während der Bauzeit wird an den FB 60 weitergegeben und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt.</p> <p>Das Landratsamt wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Der Entwässerungsplan ist Teil des Bauantrags.</p> <p>Es wird auf das vorliegende Gutachten von Kurz und Fischer, Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen zum Vorhaben- und Erschließungsplan</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>berechnet, sondern auch durch Messungen seine Bewertungen abgeleitet. Zusätzlich hat er die Schallemissionen mit einem pauschalen flächenbezogenen Ansatz nach DIN 18005 berechnet. Dabei hat er argumentiert, dass er nicht den für Industriegebiete tags und nachts der DIN 18005 anzusetzenden Schallleistungspegel von 65 dB(A) pro m² und für Gewerbebetriebe von 60dB(A) pro m² angesetzt, sondern auf Grund der lokalen Bebauung und der derzeitigen gewerblichen Nutzung niedrigere Schallleistungspegel je m², 60dB(A) im Industrie- und Gewerbegebiet tags und 45 dB im Industrie- und Gewerbegebiet nachts pro m².</p> <p>Es sei dahingestellt, ob dieses Vorgehen einer gerichtlichen Überprüfung standhält. Im Ergebnis kommt der Gutachter jedenfalls bereits auf Grund des einwirkenden Verkehrslärms, hauptsächlich von der Schwieberdinger Straße her, zum Ergebnis, dass bereits daraus folgend Schallschutzmaßnahmen passiver Art an den nordwärts gelegenen Fassadenflächen, teilweise auch an westwärts gelegenen Fassadenflächen erforderlich wären.</p> <p>Jedenfalls ist die Stadt dem Vorschlag des Gutachters gefolgt, indem sie im Textteil des Bebauungsplans unter A. 9 diese passiven Schallschutzmaßnahmen einfordert. Der Vorgabe des § 50 BImSchG, bei raumbedeutsamen Planungen die einer bestimmten Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die</p>	<p>„Oberes Hoffeld“ in Ludwigsburg, Gutachten 8509-01, 04.10.2012 verwiesen. Das Gutachten weist nach, dass eine Bebauung unter Einhaltung gewisser Voraussetzungen möglich ist.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet soweit wie möglich vermieden werden, wurde weitgehend entsprochen. Umgekehrt hat dies jedoch zur Folge, dass dieses Gewerbe- und Industriegebiet im Wesentlichen auf die Betriebe, die jetzt dort ansässig sind und die Betriebsweise, insbesondere mit Blick auf die Nachtzeit beschränkt bleibt. Insbesondere ist kaum vorstellbar, dass typische Industriebetriebe mit möglicherweise mehrschichtiger Betriebsweise sich dort zukünftig einrichten können. Der Schallgutachter hat, nur mit anderen Worten, darauf hingewiesen, in dem er auf Seite 28 unten schreibt: „Unter Berücksichtigung dieser Schallschutzmaßnahmen ist <u>keine zusätzliche Einschränkung</u> der auf den Gewerbeflächen ansässigen Gewerbebetriebe zu erwarten.“</p> <p>Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass ein gewisses Risiko von Konflikten um die Einhaltung von immissionschutzrechtlichen Grenzwerten verbleibt.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung 28.05.2013. – 28.06.2013

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Eugen Noz	10.06.2013	<p>Betrachtet man jedoch die dem Entwurfsbeschluss beigefügten Planunterlagen so ist festzustellen, dass bei den Gebäuden B, C, G, und F durch die im Bereich des ersten Dachgeschosses zurückgesetzten Dächer Gebäude mit Charakter von 3 bzw. 4 Geschossen entsteht und nicht wie vorgesehen 2 bzw. 3 Geschossen..</p> <p>Dies kann so nicht gewollt sein. Deshalb beantrage ich den Bebauungsplan in diesem Bereich so zu konkretisieren, dass durch Festlegung der Traufhöhen Gebäuden mit zwei und drei geschossigem Charakter entstehen. Gegen Dachterrassen innerhalb von auf Traufhöhe endenden Dächern ist nichts einzuwenden.</p> <p>Die intensive Bebauung wird den Parkdruck im Umfeld deutlich erhöhen. Da auf eine öffentliche Erschließungsstraße innerhalb des Baugebiets verzichtet wird, ist es um zukünftige Parkkonflikte zu vermeiden meines Erachtens unabdingbar, dass das Geh- und Fahrrecht Nr. 2 auch die Benutzung der 14 Besucherparkplätze einschließt, so dass diese auch von Bewohnern der Umgebung genutzt werden können.</p>	<p>Die vorliegende Planung wurde dem Gemeinderat am 15.05.2013 zum Entwurfsbeschluss insbesondere im Hinblick auf die Ausbildung der Traufe vorgestellt. Es wurden dabei anhand von räumlichen Skizzen die Ansichten einer durchgezogenen Traufe und einer Dachterrasse über die gesamte Hausbreite ohne Ausbildung der Traufe gegenübergestellt. Der Gemeinderat hat sich für die vorliegende Variante entschieden, da dadurch eine höhere architektonische Qualität gesichert werden kann und besser nutzbare Grundrisse im Dachgeschoss möglich sind. Der Eindruck der Vier- bzw. Dreigeschossigkeit entsteht in erster Linie in der zeichnerischen Darstellung der Gebäudeansichten. In der räumlichen Wahrnehmung wirkt der Baukörper in seiner wirklichen Geschossigkeit, da auf das Ausschneiden der Giebelwand verzichtet wird.</p> <p>Auf die erwartete Erhöhung des Parkdrucks wurde mit der Erhöhung des von der Landesbauordnung Baden-Württemberg geforderten Stellplatznachweises reagiert, nämlich 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit. Zusätzlich hat der Gemeinderat mindestens 25% private Besucherstellplätze gefordert. Im vorliegenden Entwurf sind in der Tiefgarage 87 Stellplätze geschaffen, also 7 Stell-</p>

	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Die Polizei sieht dies in ihrer Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan ähnlich. Deshalb wird vorgeschlagen, wie bereits in der Sitzung vom 2.5.2013 des BTU vorgetragen, dieses Geh- und Fahrrecht entsprechend auszudehnen.</p> <p>Von Stadtrat Reinhold Noz wurde in der BTU Sitzung vom 2.5.2013 angeregt, eine Einrichtung zur Kinderbetreuung in diesem Baugebiet zu schaffen. Es wird deshalb vorgeschlagen den Bebauungsplan diesbezüglich zu ergänzen.</p>	<p>plätze mehr, als baurechtlich notwendig. Zudem werden 26 private Besucherstellplätze errichtet, 6 mehr als vom Gemeinderat gefordert. Von diesen 26 privaten Besucherstellplätzen werden 12 der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, 14 bleiben den Besuchern des Quartiers vorbehalten und werden über die private Erschließungsstraße angefahren. Eine Öffnung der privaten Erschließungsstraße für die Allgemeinheit würde zusätzlichen Suchverkehr erzeugen und die Wohnqualität im Plangebiet erheblich einschränken. Stattdessen soll der erwartete Parkdruck durch die Parkplätze entlang der Eglosheimer Straße und die zusätzlichen Stellplätze in der Tiefgarage reduziert werden.</p> <p>Diese Anregung wurde vom Gemeinderat nicht beschlossen und daher nicht in die Planung aufgenommen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>