

VHB „Gartenstraße“ Nr. 012/14

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vom 10.04.2013 – 17.05.2013

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Stadtentwässerung Ludwigsburg	26.04.2013	<p>Im westlichen Bereich des Flurstücks 278/2 befinden sich Abwasseranlagen (ein Schmutzfangbecken sowie zu- und wegführende Abwasserleitungen mit den zugehörigen Einstiegschächten) der Stadtentwässerung Ludwigsburg. Diese müssen auch im Falle einer Bebauung des Grundstücks erhalten bleiben und weiter betrieben werden.</p> <p>Zu Überbaubarkeit der Abwasseranlagen ist festzustellen, dass diese nicht für eine darüber liegende Bebauung konstruiert wurden. Daher müssen die Anlagen im Falle der Überbauung ohne Belastung statisch überspannt werden.</p> <p>Die Belüftung des Schmutzfangbeckens muss auch nach einer Überbauung des Grundstücks mit einem Wohngebäude, gegebenenfalls über Dach, gewährleistet sein.</p>	<p>Das Becken wird weiter betrieben wie bisher. Es füllt sich bei Regenereignissen automatisch und entleert sich über Pumpen nach jedem Regen wieder. Nach jeder Entleerung reinigt sich das Becken selbsttätig über Spülkippen durch Spülung mit Frischwasser. In regelmäßigen Abständen steigt Betriebspersonal zu Reinigungs- und Prüfzwecken in das Becken ein.</p> <p>Das Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GMBH hat eine StN vom 06.05.2013 mit folgendem Inhalt verfasst:</p> <p>Das geplante Gebäude wird so ausgeführt werden, das das Schmutzfangbecken überbaut wird (Pfahlgründung) und keine direkte Verbindung zwischen Schmutzfangbecken und Gebäude bestehen wird.</p> <p>Die Entlüftung des Schmutzfangbeckens ist über Dach geplant.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Die Abwasseranlagen müssen auch künftig für Unterhaltungs-, Reparatur-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.</p> <p>Da es sich um eine abwassertechnische Anlage handelt, sind betriebsbedingte Gerüche, Geräusche und sonstige Belastungen, wie z.B. der Einsatz von Betriebspersonal und Kanalspülwagen bei laufenden und Notfallarbeiten unvermeidbar.</p> <p>Für den Bau des Schmutzfangbeckens wurde auf der Süd- und Westseite eine rückverhängte Baugrubensicherung eingebaut. Es befinden sich daher noch Verbauanker und andere Teile der Baugrubensicherung im Untergrund, die vermutlich zwar außer Betrieb genommen, aber nicht entfernt worden sind.</p>	<p>Die Unterhaltungs-, Reparatur-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten werden durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsechte planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die notwendigen Zugänge zum Becken bleiben nach der bisher vorliegenden Planung im erforderlichen Umfang erhalten, diese werden planungsrechtlich als Geh- und Fahrrechte gesichert. Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen, C5 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen, C3 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger mit E-Mail vom 07.04.2014 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>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
2	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Regierungspräsidium Freiburg)	07.05.2013	<p>Geotechnik</p> <p>Nach dem Kartenwerk "Baugrund und Grundwasser" stehen im Planungsgebiet Gesteine des Oberen Muschelkalkes im Übergang zum Unterkeuper an, die von etwa 4-7 m mächtigen Lockergesteinsschichten unterschiedlicher Zusammensetzung überdeckt sind. Diese können auch Schlick und Torf enthalten.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (z.B. Erdfälle, offene oder lehmgefüllte Spalten), die aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk bis in den Unterkeuper bzw. in die quartären Deckschichten hochbrechen, und kleinräumig unterschiedliche Setzungsverhältnisse sind nicht auszuschließen.</p> <p>Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet "Hoheneck" wird hingewiesen.</p>	<p>Der Vorhabenträger hat das Büro IGE weyersberg – die geologen gmbh, für die Erkundung der Untergrundverhältnisse (Geotechnische Beurteilung, 898 – „Wohnen in der Gartenstraße“ vom 25.10.2012) beauftragt.</p> <p>Die Hinweise „Geotechnik“ wurden zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen C3 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen C4 aufgenommen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			Allgemeine Hinweise Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.	Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen C3 aufgenommen. <i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>
3.	RP Stuttgart	08.05.2013	Denkmalpflege Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in den Bebauungsplan einzufügen.	Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen C1 aufgenommen. <i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>
4.	Landratsamt Ludwigsburg	23.05.2013	Naturschutz Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hat bereits stattgefunden. Bei Durchführung der daraus resultierenden und in der Begründung aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Bauzeitbeschränkung, ökologische Baubegleitung, Anbringen von Nistkästen) haben wir gegenüber der Planung keine Bedenken. Die Anzahl und die Lage der anzubringenden Nistkästen sollten der Unteren Naturschutzbehörde noch mitgeteilt werden. Zur rechtlichen Sicherung sind die dargestellten Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.	Insgesamt werden 9 Nistkästen in den Gebäudewänden (Südfassade) integriert: 3 Fledermaus/Mauersegler Kombinationen 3 Mauerseglerkästen 3 Halbhöhlenbrüter - Kästen oder Mauersteine Die genaue Position kann dem Freiflächenplan vom 28.03.2014 entnommen werden. Weiter werden Nistkästen von der Stadt im Gehölzgebiet des Umfelds des Bebauungsplans angebracht.

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz <u>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer</u> Bereits bei Kanälen rät der Fachbereich Umwelt von einer Überbauung ab, da dies die Zugänglichkeit und Wartung erschwert. Mit der Realisierung des Bauvorhabens soll sogar das bestehende Schmutzfangbecken Gartenstraße (1.100 m³) komplett überbaut werden. Dieses Becken ist ein zentraler Baustein der Regenwasserbehandlung in Ludwigsburg. Bei Regenereignissen ist mit Füll- und Entleerungsvorgängen sowie Reinigungsvorgängen (Spülkippen) zu rechnen. Dies kann entsprechende Geräuschemissionen verursachen. Zudem wird beim Befüllen geruchsbelastete Luft aus dem Becken verdrängt. Eine Wohnnutzung ist hier deutlich sensibler als das ursprünglich angedachte Parkhaus. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte daher <u>keine</u> Überbauung des Schmutzfangbeckens erfolgen.</p> <p>Zu den o. g. Gesichtspunkte wurde eine Stellungnahme des Ingenieurbüro Dr. Schäcke und Bayer GmbH vom 06.05.2013 im Rahmen der Beteiligung vorgelegt. Die in der Stellungnahme genannte mögliche Beschränkung des Betriebes der Spülkippen auf den Zeitraum zwischen 06:00 und</p>	<p>Die Sicherung erfolgt im noch zu schließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ludwigsburg und dem Vorhabenträger.</p> <p>Das geplante Gebäude wird so ausgeführt werden, das das Schmutzfangbecken überbaut wird (Pfahlgründung) und keine direkte Verbindung zwischen Schmutzfangbecken und Gebäude bestehen wird - Stellungnahme Schallimmissionsschutz, Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GMBH, 06.05.2013</p> <p>Das Schmutzfangbecken in der Gartenstraße wurde seinerzeit unter Berücksichtigung der Überbauung mit einem Parkhaus konzipiert. Anstelle des Parkhauses wird nun ein Wohnhaus errichtet. Den vom Becken ausgehenden Geräusch- und Geruchsemissionen wird mit den erforderlichen technischen Vorkehrungen begegnet.</p> <p>Der Erwerber des Grundstücks hat sich im Kaufvertrag verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen am Schmutzfangbecken auf seine Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Die bereits bekannten Vorkehrungen werden hierbei bis zur Fertigstellung des Wohnhauses</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>22:00 Uhr halten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch für unproblematisch. Weitere Maßnahmen (womöglich auch nachträglich aufgrund der Betriebserfahrung) sind unserer Ansicht nach jedoch nicht völlig auszuschließen. Der Betrieb und die Unterhaltung des Beckens müssen dabei aber ohne Einschränkungen sichergestellt sein. Wir empfehlen der Stadt Ludwigsburg sich im Bezug auf Betrieb, Unterhaltung und eventuell später entstehender Zusatzkosten gegenüber dem Bauträger und den Anwohnern abzusichern.</p> <p><u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</u></p> <p>Im Plangebiet stehen unter den quartären Deckschichten noch gering mächtige Schichten des Unterkeupers über dem folgenden oberen Muschelkalk an. Mit vorhabensrelevanten Grundwasservorkommen ist nach dem uns vorliegenden Gutachten nicht zu rechnen.</p> <p>Dennoch sollte darauf hingewiesen werden, dass beim Antreffen von Grundwasser dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen ist.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich künstliche Auffüllungen, welche aber (jedenfalls bisher) nicht als Altlastenverdachtsflächen anzusehen sind. Bei Erdarbeiten ist aufgrund der im Aushubmaterial zu erwartenden Bodenfremdstoffe mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Der Empfehlung im „Expose´</p>	<p>getroffen für, evtl. danach erforderlich werdenden Maßnahmen hat sich der Erwerber verpflichtet, in einem Zeitraum von fünf Jahren nach Fertigstellung nachzubessern. Sämtliche Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag muss der Erwerber seinen Rechtsnachfolgern auferlegen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat das Büro IGE weyersberg – die geologen gmbh, für die Erkundung der Untergrundverhältnisse (Geotechnische Beurteilung, 898 – „Wohnen in der Gartenstraße“ vom 25.10.2012) beauftragt.</p> <p>Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen C3 aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat das Büro IGE weyersberg – die geologen gmbh, für die Erkundung der Untergrundverhältnisse (Geotechnische Beurteilung, 898 – „Wohnen in der Gartenstraße“ vom 25.10.2012) beauftragt.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Gartenstraße“ des Liegenschaftsamts der Stadt Ludwigsburg vom Juni 2011, eine auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten abgestimmte geotechnische Untersuchung vornehmen zu lassen, sollte im Laufe des Bebauungsplanverfahrens unbedingt Folge geleistet werden. Nach Vorlage des Untersuchungsergebnisses sind die ggf. erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt abzustimmen.</p> <p>Immissionsschutz Östlich der überplanten Fläche befindet sich ein Parkhaus. Die Fassaden des Parkhauses sind in Richtung der geplanten Wohnbebauung geöffnet. Unterhalb der geplanten Wohnbebauung liegt ein Regenüberlaufbecken. Die Abluft des Regenüberlaufbeckens wird über Entlüftungsöffnungen im Bereich des Grundstücks freigesetzt. Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen aufgrund des Straßenverkehrs und aufgrund des Parkhauses wurde ein schalltechnisches Gutachten der Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH, vom 25.03.2013 (13019 / V 2 – 00) erarbeitet. Im Rahmen des Gutachtens wurden die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs und des Parkhauses logarithmisch addiert und die resultierende Gesamtgeräuschbelastung beurteilt. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte auf Basis der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 für Verkehrslärm in Mischgebieten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Im Rahmen der Beurteilung kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientie-</p>	<p>Die Ergebnisse wurden dem Landratsamt am 17.07.2014 per E-Mail zugestellt.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>rungswerte an verschiedenen Teilen der Fassaden der geplanten Wohngebäude überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen sollen passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Zur Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen schlägt der Gutachter die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 und den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vor.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen in methodischer Hinsicht Bedenken gegen die gemeinsame Beurteilung der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs und des Parkhauses, da für diese beiden Geräuschquellen unterschiedliche Regelwerke und Anforderungen bezüglich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gelten. Die Geräuschbelastung durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen ist auf Basis der Orientierungswerte der DIN 18.005 für Verkehrslärm zu beurteilen. Die Geräuschimmissionen des Parkhauses sind dem Gewerbelärm zuzuordnen. Es gelten die strengeren Orientierungswerte der DIN 18.005 für Gewerbe bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.</p> <p>Entsprechend dem Bebauungsplanentwurf soll die Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die im Schallgutachten vorgenommene Beurteilung auf Basis der Orientierungswerte für Mischgebiete ist vor diesem Hintergrund unzutreffend. Dem Schallgutachten liegt keine Doku-</p>	<p>Die Bedenken des Landratsamtes wurden dem Vorhabenträger sowie dem Lärmgutachter mitgeteilt. Das Lärmschutzgutachten wurde daraufhin angepasst und liegt in der aktuellen Fassung – „Schallimmissionsprognose“, Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GMBH, 29.11.2013 sowie 20.01.2014 allen Beteiligten, auch dem Landratsamt Ludwigsburg vor.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>mentation der Ausbreitungsrechnung bei. Eine Prüfung der Berechnungsergebnisse ist nicht möglich. Es wäre sinnvoll die Ausbreitungsrechnungen für einzelne, repräsentative Immissionsorte beizufügen.</p> <p>Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm besteht ein Konflikt zwischen dem bestehenden Parkhaus und der geplanten Wohnbebauung. Die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen sind allein nicht zur Kompensation der Richtwertüberschreitungen durch das Parkhaus (Gewerbelärm) geeignet, da im Beschwerdefall die Geräuschbelastung vor dem geöffneten Fenster gemessen würde. Es wird angeregt die Geräuschbelastung nochmals bezogen auf die einzelnen schutzbedürftigen Räume bzw. die Außenwohnbereiche zu untersuchen und die Wirksamkeit des Schallschutzkonzepts zu belegen. Es wäre sinnvoll das Schallschutzkonzept (abschirmende Bebauung, Grundrissorientierung, etc.) detailliert zu erläutern, um im Rahmen der Planunterlagen bzw. der Begründung darzustellen, wie dieser Konflikt bewältigt werden soll.</p>	<p>Eine Berechnung der Beurteilungspegel wurde für die Immissionshöhe 2m (EG), 5m (1.OG) und 8m (2. OG) über Gelände durchgeführt. Die Berechnung wurde an der Nord-, Ost- und Südfassade des östlichen Gebäudes durchgeführt. In der Konsequenz führte dies zu zusätzlichen baulichen Anpassungen in Form von einer teilgeschlossenen Verglasung „Glas-Schallschutzfassade“ an der nördlichen und südlichen Fassade („Schallimmissionsprognose“, Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GMBH, 20.01.2014). Die Verglasung ist auf der Westseite sowie oberhalb der obersten Geschossdecke geöffnet. Ansonsten ist sie geschlossen auszuführen. Weiter sind an der östlichen Fassade, hin zum Parkhaus, keine schutzbedürftigen Räume vorgesehen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p><u>Ergänzende Stellungnahme zum nachgereichten Schreiben der Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH zum Schmutzfangbecken vom 06.05.2013:</u></p> <p>Im Schreiben werden die Ergebnisse der Schallmessung an den Spülkippen des Schutzfang- bzw. Regenüberlaufbeckens erläutert, das sich unterhalb der geplanten Wohnbebauung befindet. Das Schreiben enthält darüber hinaus Informationen zu geplanten Änderungen im Zusammenhang mit dem Schmutzfang- bzw. Regenüberlaufbecken.</p> <p>Entsprechend den Messergebnissen ist aufgrund der Geräuschimmissionen der Spülvorgänge mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Beurteilungszeitraum Nacht - lauteste Nachtstunde – an der geplanten Wohnbebauung zu rechnen. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind nach Auffassung des Gutachters Maßnahmen zur Geräuschminderung an der Revisionsöffnung sowie an dem Abluftkamin erforderlich. Um sicher zu stellen, dass keine relevanten Geräuschbelastungen durch Körperschalleinträge auftreten, werden zudem ggf. zusätzliche Maßnahmen für eine wirksamere Stoßdämpfung des Anschlages der Spülkippen oder gar ein Verzicht auf Spülvorgänge im Beurteilungszeitraum Nacht (22 – 6 Uhr) erforderlich. Eine Klärung dieser Problematik ist nach Aussage des Gutachters jedoch erst nach Errichtung der Pfahlgründung möglich.</p>	<p>Der Durchführungsvertrag sieht vor, dass nächtliche Spülungen zwischen 22 und 6 Uhr nicht stattfinden.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Aus Sicht des Fachbereichs Gewerbeaufsicht ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund des Schmutzfangbeckens auftreten. Hierbei sind Wechselwirkungen mit anderen gewerblichen Schallquellen (Parkhaus) zu berücksichtigen.</p> <p>Da die Körperschall-Problematik laut Gutachter nicht abschließend im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans geklärt werden kann, sollte sichergestellt werden, dass die möglicherweise notwendigen zusätzlichen Maßnahmen in rechtlicher und technischer Hinsicht durchgeführt werden können. Im Zusammenhang mit einem möglichen Verzicht auf nächtliche Spülvorgänge wird seitens des FB Gewerbeaufsicht darauf hingewiesen, dass aufgrund der längeren Verweilzeit von Schmutz und Fäkalien im Becken die Geruchsemissionen zunehmen können.</p> <p>Anhand der Unterlagen ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage der Abluftkamin dimensioniert wurde, ob technische Maßnahmen zur Geruchsminderung bzw. Erhöhung der Abluftgeschwindigkeit vorgesehen sind und ob der Schornstein ausreichend ist, um sicherzustellen, dass an der geplanten und bestehenden Wohnbebauung keine relevanten Geruchsimmissionen auftreten. Bei der Dimensionierung sollte berücksichtigt werden, dass es sich bei der Abluft um ekelerregende Gerüche handeln dürfte.</p>	<p>Zukünftig soll die Revisionsöffnung anstatt mit einem Gitterrost mit einem geschlossenen Deckel versehen werden. Damit der Immissionsrichtwert sicher eingehalten wird, muss die Schalldämmung der Stahldeckel in einer Stärke von 5 mm ausgeführt werden und dicht schließen.</p> <p>Sollte sich herausstellen, dass die notwendig werden und zur Ausführung kommenden technischen Vorkehrungen und Maßnahmen in Art und Umfang nicht ausreichend waren (Schutz für Leben und Gesundheit der Bewohner und Anwohner) hat sich der Investor mit Kaufvertrag vom 14.12.2012 dazu verpflichtet, auch später erforderlich werdende Maßnahmen auf seine Kosten nachträglich durchzuführen. Die Verpflichtung endet 5 Jahre nach Bezugsfertigstellung.</p> <p>Der Abluftkamin wird sowohl hinsichtlich der Dimensionierung als auch bzgl. der erforderlichen Abluftgeschwindigkeit her von einem technischen Fachbüro geplant. Die Entlüftung des Schmutzfangbeckens erfolgt über Dach.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>In Zusammenhang mit den beabsichtigten Änderungen am Behälter ist aus Gründen des Arbeitsschutzes eine wirksame Lüftung sicher zu stellen, sodass sich keine gefährlichen Stoffe in der Atemluft in gesundheitsschädlicher Konzentration ansammeln können und es nicht zu Sauerstoffmangel kommen kann.</p> <p>Es wird angeregt die vom Gutachter genannten Maßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen und zu konkretisieren (z.B. bezüglich der Ermittlung der Schornsteinhöhe des Abluftkamins und dessen Lage etc.).</p>	<p>Die besonderen Arbeitsschutzbestimmungen bei Wartungsarbeiten im Beckenbehälter werden berücksichtigt, insbesondere die ausreichende Belüftung vor dem Betreten. Auch hier besteht die Verpflichtung zur Nachbesserung für fünf Jahre nach Fertigstellung des Wohnhauses.</p> <p>Die Position und Dimensionierung des Abluftkamins ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und somit planungsrechtlich gesichert.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
5	Landratsamt Ludwigsburg	10.02.2014	<p>Als Grundlage für die Berechnung der Geräuschemissionen des Parkhauses wurde die Parkplatzlärmstudie des bayrischen Landesamts für Umwelt herangezogen. Bezüglich der Bewegungshäufigkeiten wurde von den in der Parkplatzlärmstudie genannten Werten abgewichen, dies ist in begründeten Einzelfällen möglich.</p> <p>Die in den Berechnungen verwendeten Bewegungshäufigkeiten liegen deutlich unterhalb der Kennzahlen, die in der Parkplatzlärmstudie für Parkhäuser bzw. Tiefgaragen angegeben sind. Laut dem Schallgutachten stammen die Eingangsdaten zur Frequentierung des Parkhauses aus einer</p>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Auswertung der Ludwigsburger Parkierungsanlagen GmbH für einen Zeitraum von 3 Monaten. Weitergehende Erläuterungen hierzu sind im Gutachten nicht enthalten. Nach Auskunft der Stadt Ludwigsburg hat bezüglich der Bewegungszahlen ein intensiver Austausch- und Abstimmungsprozess zwischen den Verfahrensbeteiligten unter Einbeziehung der Betreiber-gesellschaft des Parkhauses stattgefunden. Insofern gehen wir davon aus, dass die verwendeten Bewegungshäufigkeiten seitens der Stadt Ludwigsburg in eigener Verantwortung ge-prüft wurden.</p> <p>Im Rahmen des Schallgutachtens vom 29.11.2013 war zu-nächst ermittelt worden, dass aufgrund der Geräuschimmissi-onen des Parkhauses Überschreitungen der Immissionsricht-werte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Räume an der Nord- und Südfassade des nächstgelegenen Gebäudes zu erwarten sind. An der Ostfassade sind keine schutzbedürf-tigen Räume vorgesehen, insofern sind Überschreitungen dort unerheblich. Im Rahmen der Stellungnahme vom 20.01.2014 wurde daraufhin überprüft, ob durch eine vorgesetzte Glas-fassade an der Nord- und Südseite des Gebäudes die Einhal-tung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt werden kann. Die Berechnungen haben ergeben, dass durch diese Maßnahme die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden. Wenn die in der Stellungnahme bzw. im Schallgut-achten berücksichtigten Maßnahmen durch entsprechende Vorgaben bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt</p>	<p>Die der Berechnung zu Grunde gelegten Bewegungs-häufigkeiten unter Punkt 2 der Schallimmissionsprog-nose, Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH vom 29.11.2013 wurden von der PAG bestätigt.</p> <p>Die Position und Dimensionierung der „Glas-Schallschutzfassade“ ist im Vorhaben- und Erschlie-ßungsplan dargestellt und somit planungsrechtlich ge-sichert.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			werden, bestehen bezüglich der aktuellsten Variante keine Bedenken.	<i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>

II. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 22.01.2013 – 22.02.2013

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Angela und Wolfgang Schneider Gartenstraße 40	18.02.2013	Bei dem Vorhaben scheinen uns die durch die Bebauung des Schmutzfangbeckens sich ergebenden Auswirkungen in keiner Weise berücksichtigt und bedacht zu sein. Von dem Schmutzfangbecken gehen Gerüche aus, die eine regelmäßige Säuberung erforderlich machen. Bei einer kompletten Überbauung scheint uns dies nicht mehr gewährleistet zu sein – die Nachbarschaft muss freilich vor Geruchsmissionen geschützt werden.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz eingeholt - Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GMBH, 06.05.2013. Das geplante Gebäude wird so ausgeführt werden, das das Schmutzfangbecken überbaut wird (Pfahlgründung) und keine direkte Verbindung zwischen Schmutzfangbecken und Gebäude bestehen wird. Das Schmutzfangbecken soll über Dach entlüftet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass es zu keinen Beeinträchtigen in Form von Gerüchen kommt.

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Auch wurde in den vergangenen 10 Jahren bei Starkregen das Becken zumindest einmal total überflutet und es bestand die Gefahr, dass die danebenliegende Tiefgarage unter dem Gebäude Gartenstraße 40 geflutet wird. Bei einer Bebauung des Grundstücks wird das überlaufende Wasser zwangsläufig auch das Nachbargrundstück Gartenstraße 40 und die dortige Tiefgarage beeinträchtigen.</p> <p>Der vorhandene Baumbestand muss unbedingt erhalten bleiben.</p>	<p>Der geschilderte Vorfall ist bei der Stadtentwässerung nicht bekannt. Die bestehenden Gitterroste an den Einstiegsöffnungen des Schmutzfangbeckens werden im Zuge der Wohnbebauung gegen geschlossene Abdeckungen ausgetauscht. Dadurch wird sich die Gefahr des Abwasseraustritts aus dem Becken gegenüber dem heutigen Zustand wesentlich verringern.</p> <p>Der Baumbestand kann durch das Bauvorhaben nicht gehalten werden. Der Freiflächengestaltungsplan sieht entsprechende Neupflanzungen (Bäume) entlang der Gartenstraße und Deckgehölze im rückwärtigen Bereich zwischen dem Neubau und dem Parkhaus „Asperger Straße“ vor. Nistplätze für Vögel werden an der Südfassade angebracht, weitere Nistmöglichkeiten werden im Gehölzbereich des Umfelds des Bebauungsplans vom Fachbereich Tiefbau und Grünflächen entsprechend installiert.</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 vom 23.05.2014 – 27.06.2014

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Landratsamt Ludwigsburg	03.07.2014	Naturschutz Unter Hinweise sollte noch die im Artenschutzgutachten dargestellte Vermeidungsmaßnahme V1 (zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung) aufgenommen werden. Es ist dann im baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass diese Bauzeitenbeschränkung zwingend als Auflage in die Baugenehmigung übernommen wird.	Die zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung wurde im Textteil unter den Hinweisen C7 zum Satzungsbeschluss aufgenommen. Eine Auflage in der Baugenehmigung ist nicht möglich. <i>Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>

II. Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung 27.05.2014 – 27.06.2014

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Alexander Dobry Asperger Str. 26	23.06.2014/ 25.06.2014/ 03.07.2014	<p>Ich befürchte eine verstärkte Schallbelastung durch die Reflexion der östlichen Hauswand zum Parkhaus hin. Das als Zeile parallel zur Garage geplante Wohnhaus wird als Schallschutz für das westliche Hauptgebäude errichtet. Die östliche Wand wird gerade für die Schallschutzvorsorge im Norden und Süden über das Gebäudemaß hinaus verlängert, um den Schall abzuschirmen. Dies hat aber zur Folge, dass die Schallimmissionen aus der Garage sich nun nicht mehr frei nach allen Seiten ausbreiten können, sondern in die Garage zurück und von dort auf die bestehenden Nachbargebäude geworfen werden. Es wird demzufolge erheblich lauter werden. Fiel die Garage bisher akustisch nicht auf, so wird sich das in Zukunft erheblich ändern.</p> <p>Diese Wand sollte schalltechnisch so ausgestaltet werden, dass der anfallende Schall nicht reflektiert sondern absorbiert wird.</p> <p>Da das an der Gartenstraße geplante Gebäude 20m hoch werden soll, ist der Belüftungsaspekt der Hofsituation wichtig. Dazu müssen wir verstehen wohin die Tiefgarage entlüftet</p>	<p>Das zum Parkhaus nächststehende geplante Gebäude steht in einem Abstand von 5,00 m zum Parkhaus. Durch das nahegelegene Gebäude wird ein Teil der Schallenergie der Parkgaragengeräusche wieder in das Parkhaus zurück reflektiert. Ausgehend von dem Abstand und den Höhen der Öffnungsflächen des Parkhauses (ca. 1,70 m) wird der in dieselbe Ebene zurück reflektierte Schallanteil zu 11% bestimmt. Die dadurch entstehende Erhöhung des Schalldruckpegels im Parkhaus wird rechnerisch zu < 1dB (A) ermittelt. Der restliche Schallanteil wird durch Entfernungsabnahme, Streuung, Absorption und Reflexion soweit vermindert, dass er nicht mehr maßgeblich beiträgt. Die Erhöhung um < 1 dB (A) ist subjektiv nicht mehr wahrnehmbar und wird in diesem Sinne als nicht relevant eingestuft. Die Verkehrslärmverordnung spricht von einer wesentlichen Änderung, wenn die Pegelerhöhung mehr als 3 dB (A) beträgt. Abschließend wird festgestellt, dass durch die Reflexion der Parkgeräusche am geplanten Gebäude keine relevante Erhöhung < 1 dB (A) in der Nachbarschaft des Parkhauses erwartet wird.</p> <p>Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet und weist entsprechend dimensionierte Öffnungen an ihren Seiten auf. Es handelt sich um eine Mittelgarage, bei</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erfolgt dies über Zwangsentlüftung? - Wohin wird diese abgeführt? - Erfolgt dies über die seitlichen Öffnungen der TG? <p>Dies ist aus den aktuellen Unterlagen nicht ersichtlich und sollte geklärt werden.</p> <p>Sollte jemand in den Häusern sich einen Kaminofen einbauen lassen, dann befürchte ich, dass sich die Feuerungsgase im Hof fangen und zusätzlich zur Abgasemission aus der Tiefgarage uns und andere Nachbarwohnungen belasten. In den zu errichtenden 31 Wohnungen sollten deshalb keine Heizungsanlagen für feste oder flüssige Brennstoffe eingerichtet werden. Alternativ müsste jeder Rauchabzug etwa 2 bis 3 Meter über der Höhe des westlichen Gebäuderiegels enden, auch wenn die Feuerungsstelle im östlichen Gebäuderiegel errichtet und betrieben wird. Insbesondere bei Inversionswetterlagen befürchten wir uns komplett in einem „See“ CO₂ und auch Stickoxiden zu befinden.</p> <p>Ich möchte noch darauf verweisen, dass wir durch den Bau auch ca. 1h Abendsonne verlieren werden. Der geplante, östliche, dreigeschossige Riegel wird unseren Hof und Gartenbereich stark verdunkeln. Neben dem Wegfall der abendlichen Sonne im Hof wird die Ausleuchtung mit Tageslicht erheblich gegenüber heute eingeschränkt. Ich gehe davon aus, dass dies wird durch die verlängerte Brand- und Schall-</p>	<p>welcher nur mit geringem Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen ist („Wohngarage“). Zusätzlich ist die Wohngarage (östlicher Teil) zur bestehenden Wohnbebauung nach Süden hin (Asperger Str. 26) geschlossen und nur an der nördlichen (Zufahrtsbereich) und östlichen Seite geöffnet</p> <p>Der Bauherr hat vor Baubeginn die technischen Angaben zur Befeuerungsanlage dem zuständigen Bezirks-schornsteinfeger vorzulegen. Darüber hinaus gilt das Bundesimmissionsschutzgesetz aus sich heraus.</p> <p>Die Abstandsflächen gem. der Landesbauordnung sind einzuhalten und durch einen Abstandsflächennachweis sind diese nachzuweisen.</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>schutzmauer sowie die südlichen Balkone mit Glasschallschutz noch verschärft. Eine niedrigere Bebauung mit nur 2 Vollgeschossen (entspricht nur 2 Wohneinheiten) würde die Auswirkung sicherlich um einiges verringern. Alternativ bewirkt eine geringere Nord-Süd Ausdehnung des Gebäudes eine ähnliche Verbesserung.</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	Martin Kessler Asperger Str. 26	25.06.2014	<p>Die östliche Wand des hinteren Wohnhauses würde den Schall aus dem Parkhaus wieder ins Parkhaus zurückzutragen und verstärkt an die umliegenden Gebäude abgeben, die sowieso schon einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt sind. Eine schallschluckende Bebauung dieser östlichen Wand würde dem sicher entgegenwirken.</p> <p>Die Schließung der Baulücke zur Gartenstraße hin durch Grenzbebauung an das franz. Institut verringert die Luftzirkulation stark. Eine Lüftungsschneise würde hier Abhilfe schaffen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 1</p> <p>Das bisher gültige Planungsrecht sieht hier eine Erweiterungsfläche für ein Parkhaus vor. Durch die Schaffung von neuem Planungsrecht wird die Erweiterungsfläche Parkhaus hin zu einer Wohnnutzung entwickelt. Der direkte Anschluss an das Gebäude Asperger Str. 30 (franz. Institut) folgt dem historischen Grundriss der Stadt Ludwigsburg (Blockrandbebauung).</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Aus dem Grund der Belüftung würde ich auch beim Einbau von Kaminen entsprechend hohe Rauchabzüge erwarten, damit die Abgase, nicht in unseren Hof gedrückt werden können.</p>	<p>Der Bauherr hat vor Baubeginn die technischen Angaben zur Befeuerungsanlage dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger vorzulegen. Darüber hinaus gilt das Bundesimmissionsschutzgesetz aus sich heraus.</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	<p>Natascha Bisswang Klaus Keller Asperger Str. 26</p>	25.06.2014	<p>Die östliche Wand des hinteren Wohnhauses scheint uns den Schall aus dem Parkhaus wieder ins Parkhaus zurückzutragen. Der Schall wird dadurch verstärkt an die umliegenden Gebäude abgegeben, die sowieso schon einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt sind. Wir bitten daher um eine schallschluckende Bebauung dieser östlichen Wand, welche dem sicher entgegenwirken würde.</p> <p>Die Schließung der Baulücke zur Gartenstraße hin durch Grenzbebauung an das französische Institut verringert die Luftzirkulation stark. Eine Lüftungsschneise könnte hier Abhilfe schaffen.</p> <p>Aus dem Grund der Belüftung würden wir auch beim Einbau von Kaminen entsprechend hohe Rauchabzüge erwarten, damit die Abgase, nicht in unseren Hof gedrückt werden können.</p>	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 2</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>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
4	Dorothee Staiger Lerchenweg 1 Bietigheim-Bissingen	26.06.2014	<p>Die östliche Wand des hinteren Wohnhauses scheint mir, den Schall aus dem Parkhaus wieder ins Parkhaus zurückzutragen und verstärkt an die umliegenden Gebäude abzugeben, die sowieso schon einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt sind. Eine Schallschluckende Bebauung dieser östlichen Wand würde dem sicher entgegenwirken.</p> <p>Die Schließung der Baulücke zur Gartenstraße hin durch Grenzbebauung an das franz. Institut verringert die Luftzirkulation stark. Eine Lüftungsschneise könnte hier Abhilfe schaffen.</p> <p>Aus dem Grund der Belüftung würde ich auch beim Einbau von Kaminen entsprechend hohe Rauchabzüge erwarten, damit die Abgase nicht in unseren Hofe gedrückt werden können und damit den Wohnwert und die Gesundheit der Bewohner beeinträchtigen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 2</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	Benedikt Bukac-Mast Asperger Str. 26	26.06.2014	<p>Durch die doch sehr dichte Bebauung des "Hinterhauses" an das Parkhaus, sieht es für mich so aus, dass die Belastung durch Geräusche aus dem Parkhaus steigen wird. Ein "Putz" oder eine nachweisbar schallverhindernde Maßnahme (bspw. eine Begrünung) sollte an der Hauswand oder dem Zwischenraum angebracht werden.</p> <p>Was ich schon mehrfach miterlebt habe, sind die störenden Geräusche einer neugebauten Tiefgarage. Hier sollte zwin-</p>	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 2</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>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>gend darauf geachtet werden, dass keine zusätzlichen Geräusch- oder Abgasemissionen für die umliegenden Immobilien durch die Tiefgarage des Neubaus entstehen. Durch die Schließung der Baulücke kommen entstehende Geräusche nicht mehr aus dem "Hinterhof" hinaus, sondern bleiben darin.</p> <p>Selbiges sollte für Kamine und sonstige Abzüge gelten. Es muss sichergestellt werden, dass diese hoch genug errichtet werden. Evtl. macht es Sinn die Gebäude mit einem weiteren Abstand voneinander zu errichten, damit die Luftzirkulation gewährleistet ist/bleibt.</p>	
6	Michael Mellahn Asperger Str. 26	27.06.2014	Wir bitten Sie, die Interessen der umliegenden Gebäude hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Emissionsbelastung, die durch den Neubau während und nach der Bauphase entstehen werden, entsprechend zu berücksichtigen.	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 2</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>
7	Denise Moriz-Mandernach Walter Pintus Str. 26	30.06.2014	<p>Ich schließe mich den Bedenken von Alexander und Ines Dobry an und bitte um Prüfung.</p> <p>Die Schließung der Baulücke zur Gartenstraße hin durch Grenzbebauung an das franz. Institut verringert die Luftzirkulation stark. Eine Lüftungsschneise könnte hier Abhilfe schaffen. Aus dem Grund der Belüftung würde ich auch beim Ein-</p>	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 2</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>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>bau von Kaminen entsprechend hohe Rauchabzüge erwarten, damit die Abgase, nicht in unseren Hof gedrückt werden können.</p> <p>Wir bitten auch um Prüfung der Einhaltung der zulässigen Geschoßanzahl.</p>	

VHB „Gartenstraße“ Nr. 012/14

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vom 10.04.2013 – 17.05.2013

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Stadtentwässerung Ludwigsburg	26.04.2013	<p>Im westlichen Bereich des Flurstücks 278/2 befinden sich Abwasseranlagen (ein Schmutzfangbecken sowie zu- und wegführende Abwasserleitungen mit den zugehörigen Einstiegschächten) der Stadtentwässerung Ludwigsburg. Diese müssen auch im Falle einer Bebauung des Grundstücks erhalten bleiben und weiter betrieben werden.</p> <p>Zu Überbaubarkeit der Abwasseranlagen ist festzustellen, dass diese nicht für eine darüber liegende Bebauung konstruiert wurden. Daher müssen die Anlagen im Falle der Überbauung ohne Belastung statisch überspannt werden.</p> <p>Die Belüftung des Schmutzfangbeckens muss auch nach einer Überbauung des Grundstücks mit einem Wohngebäude, gegebenenfalls über Dach, gewährleistet sein.</p>	<p>Das Becken wird weiter betrieben wie bisher. Es füllt sich bei Regenereignissen automatisch und entleert sich über Pumpen nach jedem Regen wieder. Nach jeder Entleerung reinigt sich das Becken selbsttätig über Spülkippen durch Spülung mit Frischwasser. In regelmäßigen Abständen steigt Betriebspersonal zu Reinigungs- und Prüfzwecken in das Becken ein.</p> <p>Das Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GMBH hat eine StN vom 06.05.2013 mit folgendem Inhalt verfasst:</p> <p>Das geplante Gebäude wird so ausgeführt werden, das das Schmutzfangbecken überbaut wird (Pfahlgründung) und keine direkte Verbindung zwischen Schmutzfangbecken und Gebäude bestehen wird.</p> <p>Die Entlüftung des Schmutzfangbeckens ist über Dach geplant.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Die Abwasseranlagen müssen auch künftig für Unterhaltungs-, Reparatur-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.</p> <p>Da es sich um eine abwassertechnische Anlage handelt, sind betriebsbedingte Gerüche, Geräusche und sonstige Belastungen, wie z.B. der Einsatz von Betriebspersonal und Kanalspülwagen bei laufenden und Notfallarbeiten unvermeidbar.</p> <p>Für den Bau des Schmutzfangbeckens wurde auf der Süd- und Westseite eine rückverhängte Baugrubensicherung eingebaut. Es befinden sich daher noch Verbauanker und andere Teile der Baugrubensicherung im Untergrund, die vermutlich zwar außer Betrieb genommen, aber nicht entfernt worden sind.</p>	<p>Die Unterhaltungs-, Reparatur-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten werden durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsechte planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die notwendigen Zugänge zum Becken bleiben nach der bisher vorliegenden Planung im erforderlichen Umfang erhalten, diese werden planungsrechtlich als Geh- und Fahrrechte gesichert. Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen, C5 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen, C3 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger mit E-Mail vom 07.04.2014 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>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
2	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Regierungspräsidium Freiburg)	07.05.2013	<p>Geotechnik</p> <p>Nach dem Kartenwerk "Baugrund und Grundwasser" stehen im Planungsgebiet Gesteine des Oberen Muschelkalkes im Übergang zum Unterkeuper an, die von etwa 4-7 m mächtigen Lockergesteinsschichten unterschiedlicher Zusammensetzung überdeckt sind. Diese können auch Schlick und Torf enthalten.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (z.B. Erdfälle, offene oder lehmgefüllte Spalten), die aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk bis in den Unterkeuper bzw. in die quartären Deckschichten hochbrechen, und kleinräumig unterschiedliche Setzungsverhältnisse sind nicht auszuschließen.</p> <p>Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet "Hoheneck" wird hingewiesen.</p>	<p>Der Vorhabenträger hat das Büro IGE weyersberg – die geologen gmbh, für die Erkundung der Untergrundverhältnisse (Geotechnische Beurteilung, 898 – „Wohnen in der Gartenstraße“ vom 25.10.2012) beauftragt.</p> <p>Die Hinweise „Geotechnik“ wurden zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen C3 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen C4 aufgenommen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			Allgemeine Hinweise Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.	Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen C3 aufgenommen. <i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>
3.	RP Stuttgart	08.05.2013	Denkmalpflege Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in den Bebauungsplan einzufügen.	Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen C1 aufgenommen. <i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>
4.	Landratsamt Ludwigsburg	23.05.2013	Naturschutz Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hat bereits stattgefunden. Bei Durchführung der daraus resultierenden und in der Begründung aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Bauzeitbeschränkung, ökologische Baubegleitung, Anbringen von Nistkästen) haben wir gegenüber der Planung keine Bedenken. Die Anzahl und die Lage der anzubringenden Nistkästen sollten der Unteren Naturschutzbehörde noch mitgeteilt werden. Zur rechtlichen Sicherung sind die dargestellten Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.	Insgesamt werden 9 Nistkästen in den Gebäudewänden (Südfassade) integriert: 3 Fledermaus/Mauersegler Kombinationen 3 Mauerseglerkästen 3 Halbhöhlenbrüter - Kästen oder Mauersteine Die genaue Position kann dem Freiflächenplan vom 28.03.2014 entnommen werden. Weiter werden Nistkästen von der Stadt im Gehölzgebiet des Umfelds des Bebauungsplans angebracht.

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz <u>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer</u> Bereits bei Kanälen rät der Fachbereich Umwelt von einer Überbauung ab, da dies die Zugänglichkeit und Wartung erschwert. Mit der Realisierung des Bauvorhabens soll sogar das bestehende Schmutzfangbecken Gartenstraße (1.100 m³) komplett überbaut werden. Dieses Becken ist ein zentraler Baustein der Regenwasserbehandlung in Ludwigsburg. Bei Regenereignissen ist mit Füll- und Entleerungsvorgängen sowie Reinigungsvorgängen (Spülkippen) zu rechnen. Dies kann entsprechende Geräuschemissionen verursachen. Zudem wird beim Befüllen geruchsbelastete Luft aus dem Becken verdrängt. Eine Wohnnutzung ist hier deutlich sensibler als das ursprünglich angedachte Parkhaus. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte daher <u>keine</u> Überbauung des Schmutzfangbeckens erfolgen.</p> <p>Zu den o. g. Gesichtspunkte wurde eine Stellungnahme des Ingenieurbüro Dr. Schäcke und Bayer GmbH vom 06.05.2013 im Rahmen der Beteiligung vorgelegt. Die in der Stellungnahme genannte mögliche Beschränkung des Betriebes der Spülkippen auf den Zeitraum zwischen 06:00 und</p>	<p>Die Sicherung erfolgt im noch zu schließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ludwigsburg und dem Vorhabenträger.</p> <p>Das geplante Gebäude wird so ausgeführt werden, das das Schmutzfangbecken überbaut wird (Pfahlgründung) und keine direkte Verbindung zwischen Schmutzfangbecken und Gebäude bestehen wird - Stellungnahme Schallimmissionsschutz, Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GMBH, 06.05.2013</p> <p>Das Schmutzfangbecken in der Gartenstraße wurde seinerzeit unter Berücksichtigung der Überbauung mit einem Parkhaus konzipiert. Anstelle des Parkhauses wird nun ein Wohnhaus errichtet. Den vom Becken ausgehenden Geräusch- und Geruchsemissionen wird mit den erforderlichen technischen Vorkehrungen begegnet.</p> <p>Der Erwerber des Grundstücks hat sich im Kaufvertrag verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen am Schmutzfangbecken auf seine Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Die bereits bekannten Vorkehrungen werden hierbei bis zur Fertigstellung des Wohnhauses</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>22:00 Uhr halten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch für unproblematisch. Weitere Maßnahmen (womöglich auch nachträglich aufgrund der Betriebserfahrung) sind unserer Ansicht nach jedoch nicht völlig auszuschließen. Der Betrieb und die Unterhaltung des Beckens müssen dabei aber ohne Einschränkungen sichergestellt sein. Wir empfehlen der Stadt Ludwigsburg sich im Bezug auf Betrieb, Unterhaltung und eventuell später entstehender Zusatzkosten gegenüber dem Bauträger und den Anwohnern abzusichern.</p> <p><u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</u> Im Plangebiet stehen unter den quartären Deckschichten noch gering mächtige Schichten des Unterkeupers über dem folgenden oberen Muschelkalk an. Mit vorhabensrelevanten Grundwasservorkommen ist nach dem uns vorliegenden Gutachten nicht zu rechnen. Dennoch sollte darauf hingewiesen werden, dass beim Antreffen von Grundwasser dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen ist.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Im Planbereich befinden sich künstliche Auffüllungen, welche aber (jedenfalls bisher) nicht als Altlastenverdachtsflächen anzusehen sind. Bei Erdarbeiten ist aufgrund der im Aushubmaterial zu erwartenden Bodenfremdstoffe mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Der Empfehlung im „Expose´</p>	<p>getroffen für, evtl. danach erforderlich werdenden Maßnahmen hat sich der Erwerber verpflichtet, in einem Zeitraum von fünf Jahren nach Fertigstellung nachzubessern. Sämtliche Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag muss der Erwerber seinen Rechtsnachfolgern auferlegen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat das Büro IGE weyersberg – die geologen gmbh, für die Erkundung der Untergrundverhältnisse (Geotechnische Beurteilung, 898 – „Wohnen in der Gartenstraße“ vom 25.10.2012) beauftragt.</p> <p>Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen C3 aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat das Büro IGE weyersberg – die geologen gmbh, für die Erkundung der Untergrundverhältnisse (Geotechnische Beurteilung, 898 – „Wohnen in der Gartenstraße“ vom 25.10.2012) beauftragt.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Gartenstraße“ des Liegenschaftsamts der Stadt Ludwigsburg vom Juni 2011, eine auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten abgestimmte geotechnische Untersuchung vornehmen zu lassen, sollte im Laufe des Bebauungsplanverfahrens unbedingt Folge geleistet werden. Nach Vorlage des Untersuchungsergebnisses sind die ggf. erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt abzustimmen.</p> <p>Immissionsschutz Östlich der überplanten Fläche befindet sich ein Parkhaus. Die Fassaden des Parkhauses sind in Richtung der geplanten Wohnbebauung geöffnet. Unterhalb der geplanten Wohnbebauung liegt ein Regenüberlaufbecken. Die Abluft des Regenüberlaufbeckens wird über Entlüftungsöffnungen im Bereich des Grundstücks freigesetzt. Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen aufgrund des Straßenverkehrs und aufgrund des Parkhauses wurde ein schalltechnisches Gutachten der Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH, vom 25.03.2013 (13019 / V 2 – 00) erarbeitet. Im Rahmen des Gutachtens wurden die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs und des Parkhauses logarithmisch addiert und die resultierende Gesamtgeräuschbelastung beurteilt. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte auf Basis der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 für Verkehrslärm in Mischgebieten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Im Rahmen der Beurteilung kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientie-</p>	<p>Die Ergebnisse wurden dem Landratsamt am 17.07.2014 per E-Mail zugestellt.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>rungswerte an verschiedenen Teilen der Fassaden der geplanten Wohngebäude überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen sollen passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Zur Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen schlägt der Gutachter die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 und den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vor.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen in methodischer Hinsicht Bedenken gegen die gemeinsame Beurteilung der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs und des Parkhauses, da für diese beiden Geräuschquellen unterschiedliche Regelwerke und Anforderungen bezüglich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gelten. Die Geräuschbelastung durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen ist auf Basis der Orientierungswerte der DIN 18.005 für Verkehrslärm zu beurteilen. Die Geräuschimmissionen des Parkhauses sind dem Gewerbelärm zuzuordnen. Es gelten die strengeren Orientierungswerte der DIN 18.005 für Gewerbe bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.</p> <p>Entsprechend dem Bebauungsplanentwurf soll die Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die im Schallgutachten vorgenommene Beurteilung auf Basis der Orientierungswerte für Mischgebiete ist vor diesem Hintergrund unzutreffend. Dem Schallgutachten liegt keine Doku-</p>	<p>Die Bedenken des Landratsamtes wurden dem Vorhabenträger sowie dem Lärmgutachter mitgeteilt. Das Lärmschutzgutachten wurde daraufhin angepasst und liegt in der aktuellen Fassung – „Schallimmissionsprognose“, Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GMBH, 29.11.2013 sowie 20.01.2014 allen Beteiligten, auch dem Landratsamt Ludwigsburg vor.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>mentation der Ausbreitungsrechnung bei. Eine Prüfung der Berechnungsergebnisse ist nicht möglich. Es wäre sinnvoll die Ausbreitungsrechnungen für einzelne, repräsentative Immissionsorte beizufügen.</p> <p>Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm besteht ein Konflikt zwischen dem bestehenden Parkhaus und der geplanten Wohnbebauung. Die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen sind allein nicht zur Kompensation der Richtwertüberschreitungen durch das Parkhaus (Gewerbelärm) geeignet, da im Beschwerdefall die Geräuschbelastung vor dem geöffneten Fenster gemessen würde. Es wird angeregt die Geräuschbelastung nochmals bezogen auf die einzelnen schutzbedürftigen Räume bzw. die Außenwohnbereiche zu untersuchen und die Wirksamkeit des Schallschutzkonzepts zu belegen. Es wäre sinnvoll das Schallschutzkonzept (abschirmende Bebauung, Grundrissorientierung, etc.) detailliert zu erläutern, um im Rahmen der Planunterlagen bzw. der Begründung darzustellen, wie dieser Konflikt bewältigt werden soll.</p>	<p>Eine Berechnung der Beurteilungspegel wurde für die Immissionshöhe 2m (EG), 5m (1.OG) und 8m (2. OG) über Gelände durchgeführt. Die Berechnung wurde an der Nord-, Ost- und Südfassade des östlichen Gebäudes durchgeführt. In der Konsequenz führte dies zu zusätzlichen baulichen Anpassungen in Form von einer teilgeschlossenen Verglasung „Glas-Schallschutzfassade“ an der nördlichen und südlichen Fassade („Schallimmissionsprognose“, Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GMBH, 20.01.2014). Die Verglasung ist auf der Westseite sowie oberhalb der obersten Geschossdecke geöffnet. Ansonsten ist sie geschlossen auszuführen. Weiter sind an der östlichen Fassade, hin zum Parkhaus, keine schutzbedürftigen Räume vorgesehen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p><u>Ergänzende Stellungnahme zum nachgereichten Schreiben der Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH zum Schmutzfangbecken vom 06.05.2013:</u></p> <p>Im Schreiben werden die Ergebnisse der Schallmessung an den Spülkippen des Schutzfang- bzw. Regenüberlaufbeckens erläutert, das sich unterhalb der geplanten Wohnbebauung befindet. Das Schreiben enthält darüber hinaus Informationen zu geplanten Änderungen im Zusammenhang mit dem Schmutzfang- bzw. Regenüberlaufbecken.</p> <p>Entsprechend den Messergebnissen ist aufgrund der Geräuschimmissionen der Spülvorgänge mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Beurteilungszeitraum Nacht - lauteste Nachtstunde – an der geplanten Wohnbebauung zu rechnen. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind nach Auffassung des Gutachters Maßnahmen zur Geräuschminderung an der Revisionsöffnung sowie an dem Abluftkamin erforderlich. Um sicher zu stellen, dass keine relevanten Geräuschbelastungen durch Körperschalleinträge auftreten, werden zudem ggf. zusätzliche Maßnahmen für eine wirksamere Stoßdämpfung des Anschlages der Spülkippen oder gar ein Verzicht auf Spülvorgänge im Beurteilungszeitraum Nacht (22 – 6 Uhr) erforderlich. Eine Klärung dieser Problematik ist nach Aussage des Gutachters jedoch erst nach Errichtung der Pfahlgründung möglich.</p>	<p>Der Durchführungsvertrag sieht vor, dass nächtliche Spülungen zwischen 22 und 6 Uhr nicht stattfinden.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Aus Sicht des Fachbereichs Gewerbeaufsicht ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund des Schmutzfangbeckens auftreten. Hierbei sind Wechselwirkungen mit anderen gewerblichen Schallquellen (Parkhaus) zu berücksichtigen.</p> <p>Da die Körperschall-Problematik laut Gutachter nicht abschließend im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans geklärt werden kann, sollte sichergestellt werden, dass die möglicherweise notwendigen zusätzlichen Maßnahmen in rechtlicher und technischer Hinsicht durchgeführt werden können. Im Zusammenhang mit einem möglichen Verzicht auf nächtliche Spülvorgänge wird seitens des FB Gewerbeaufsicht darauf hingewiesen, dass aufgrund der längeren Verweilzeit von Schmutz und Fäkalien im Becken die Geruchsemissionen zunehmen können.</p> <p>Anhand der Unterlagen ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage der Abluftkamin dimensioniert wurde, ob technische Maßnahmen zur Geruchsminderung bzw. Erhöhung der Abluftgeschwindigkeit vorgesehen sind und ob der Schornstein ausreichend ist, um sicherzustellen, dass an der geplanten und bestehenden Wohnbebauung keine relevanten Geruchsimmissionen auftreten. Bei der Dimensionierung sollte berücksichtigt werden, dass es sich bei der Abluft um ekelerregende Gerüche handeln dürfte.</p>	<p>Zukünftig soll die Revisionsöffnung anstatt mit einem Gitterrost mit einem geschlossenen Deckel versehen werden. Damit der Immissionsrichtwert sicher eingehalten wird, muss die Schalldämmung der Stahldeckel in einer Stärke von 5 mm ausgeführt werden und dicht schließen.</p> <p>Sollte sich herausstellen, dass die notwendig werden und zur Ausführung kommenden technischen Vorkehrungen und Maßnahmen in Art und Umfang nicht ausreichend waren (Schutz für Leben und Gesundheit der Bewohner und Anwohner) hat sich der Investor mit Kaufvertrag vom 14.12.2012 dazu verpflichtet, auch später erforderlich werdende Maßnahmen auf seine Kosten nachträglich durchzuführen. Die Verpflichtung endet 5 Jahre nach Bezugfertigstellung.</p> <p>Der Abluftkamin wird sowohl hinsichtlich der Dimensionierung als auch bzgl. der erforderlichen Abluftgeschwindigkeit her von einem technischen Fachbüro geplant. Die Entlüftung des Schmutzfangbeckens erfolgt über Dach.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>In Zusammenhang mit den beabsichtigten Änderungen am Behälter ist aus Gründen des Arbeitsschutzes eine wirksame Lüftung sicher zu stellen, sodass sich keine gefährlichen Stoffe in der Atemluft in gesundheitsschädlicher Konzentration ansammeln können und es nicht zu Sauerstoffmangel kommen kann.</p> <p>Es wird angeregt die vom Gutachter genannten Maßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen und zu konkretisieren (z.B. bezüglich der Ermittlung der Schornsteinhöhe des Abluftkamins und dessen Lage etc.).</p>	<p>Die besonderen Arbeitsschutzbestimmungen bei Wartungsarbeiten im Beckenbehälter werden berücksichtigt, insbesondere die ausreichende Belüftung vor dem Betreten. Auch hier besteht die Verpflichtung zur Nachbesserung für fünf Jahre nach Fertigstellung des Wohnhauses.</p> <p>Die Position und Dimensionierung des Abluftkamins ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und somit planungsrechtlich gesichert.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
5	Landratsamt Ludwigsburg	10.02.2014	<p>Als Grundlage für die Berechnung der Geräuschemissionen des Parkhauses wurde die Parkplatzlärmstudie des bayrischen Landesamts für Umwelt herangezogen. Bezüglich der Bewegungshäufigkeiten wurde von den in der Parkplatzlärmstudie genannten Werten abgewichen, dies ist in begründeten Einzelfällen möglich.</p> <p>Die in den Berechnungen verwendeten Bewegungshäufigkeiten liegen deutlich unterhalb der Kennzahlen, die in der Parkplatzlärmstudie für Parkhäuser bzw. Tiefgaragen angegeben sind. Laut dem Schallgutachten stammen die Eingangsdaten zur Frequentierung des Parkhauses aus einer</p>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Auswertung der Ludwigsburger Parkierungsanlagen GmbH für einen Zeitraum von 3 Monaten. Weitergehende Erläuterungen hierzu sind im Gutachten nicht enthalten. Nach Auskunft der Stadt Ludwigsburg hat bezüglich der Bewegungszahlen ein intensiver Austausch- und Abstimmungsprozess zwischen den Verfahrensbeteiligten unter Einbeziehung der Betreiber-gesellschaft des Parkhauses stattgefunden. Insofern gehen wir davon aus, dass die verwendeten Bewegungshäufigkeiten seitens der Stadt Ludwigsburg in eigener Verantwortung ge-prüft wurden.</p> <p>Im Rahmen des Schallgutachtens vom 29.11.2013 war zu-nächst ermittelt worden, dass aufgrund der Geräuschimmissi-onen des Parkhauses Überschreitungen der Immissionsricht-werte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Räume an der Nord- und Südfassade des nächstgelegenen Gebäudes zu erwarten sind. An der Ostfassade sind keine schutzbedürf-tigen Räume vorgesehen, insofern sind Überschreitungen dort unerheblich. Im Rahmen der Stellungnahme vom 20.01.2014 wurde daraufhin überprüft, ob durch eine vorgesetzte Glas-fassade an der Nord- und Südseite des Gebäudes die Einhal-tung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt werden kann. Die Berechnungen haben ergeben, dass durch diese Maßnahme die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden. Wenn die in der Stellungnahme bzw. im Schallgut-achten berücksichtigten Maßnahmen durch entsprechende Vorgaben bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt</p>	<p>Die der Berechnung zu Grunde gelegten Bewegungs-häufigkeiten unter Punkt 2 der Schallimmissionsprog-nose, Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH vom 29.11.2013 wurden von der PAG bestätigt.</p> <p>Die Position und Dimensionierung der „Glas-Schallschutzfassade“ ist im Vorhaben- und Erschlie-ßungsplan dargestellt und somit planungsrechtlich ge-sichert.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			werden, bestehen bezüglich der aktuellsten Variante keine Bedenken.	<i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>

II. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 22.01.2013 – 22.02.2013

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Angela und Wolfgang Schneider Gartenstraße 40	18.02.2013	Bei dem Vorhaben scheinen uns die durch die Bebauung des Schmutzfangbeckens sich ergebenden Auswirkungen in keiner Weise berücksichtigt und bedacht zu sein. Von dem Schmutzfangbecken gehen Gerüche aus, die eine regelmäßige Säuberung erforderlich machen. Bei einer kompletten Überbauung scheint uns dies nicht mehr gewährleistet zu sein – die Nachbarschaft muss freilich vor Geruchsmissionen geschützt werden.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz eingeholt - Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GMBH, 06.05.2013. Das geplante Gebäude wird so ausgeführt werden, das das Schmutzfangbecken überbaut wird (Pfahlgründung) und keine direkte Verbindung zwischen Schmutzfangbecken und Gebäude bestehen wird. Das Schmutzfangbecken soll über Dach entlüftet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass es zu keinen Beeinträchtigen in Form von Gerüchen kommt.

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Auch wurde in den vergangenen 10 Jahren bei Starkregen das Becken zumindest einmal total überflutet und es bestand die Gefahr, dass die danebenliegende Tiefgarage unter dem Gebäude Gartenstraße 40 geflutet wird. Bei einer Bebauung des Grundstücks wird das überlaufende Wasser zwangsläufig auch das Nachbargrundstück Gartenstraße 40 und die dortige Tiefgarage beeinträchtigen.</p> <p>Der vorhandene Baumbestand muss unbedingt erhalten bleiben.</p>	<p>Der geschilderte Vorfall ist bei der Stadtentwässerung nicht bekannt. Die bestehenden Gitterroste an den Einstiegsöffnungen des Schmutzfangbeckens werden im Zuge der Wohnbebauung gegen geschlossene Abdeckungen ausgetauscht. Dadurch wird sich die Gefahr des Abwasseraustritts aus dem Becken gegenüber dem heutigen Zustand wesentlich verringern.</p> <p>Der Baumbestand kann durch das Bauvorhaben nicht gehalten werden. Der Freiflächengestaltungsplan sieht entsprechende Neupflanzungen (Bäume) entlang der Gartenstraße und Deckgehölze im rückwärtigen Bereich zwischen dem Neubau und dem Parkhaus „Asperger Straße“ vor. Nistplätze für Vögel werden an der Südfassade angebracht, weitere Nistmöglichkeiten werden im Gehölzbereich des Umfelds des Bebauungsplans vom Fachbereich Tiefbau und Grünflächen entsprechend installiert.</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 vom 23.05.2014 – 27.06.2014

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Landratsamt Ludwigsburg	03.07.2014	Naturschutz Unter Hinweis sollte noch die im Artenschutzgutachten dargestellte Vermeidungsmaßnahme V1 (zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung) aufgenommen werden. Es ist dann im baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass diese Bauzeitenbeschränkung zwingend als Auflage in die Baugenehmigung übernommen wird.	Die zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung wurde im Textteil unter den Hinweisen C7 zum Satzungsbeschluss aufgenommen. Eine Auflage in der Baugenehmigung ist nicht möglich. <i>Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>

II. Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung 27.05.2014 – 27.06.2014

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Alexander Dobry Asperger Str. 26	23.06.2014/ 25.06.2014/ 03.07.2014	<p>Ich befürchte eine verstärkte Schallbelastung durch die Reflexion der östlichen Hauswand zum Parkhaus hin. Das als Zeile parallel zur Garage geplante Wohnhaus wird als Schallschutz für das westliche Hauptgebäude errichtet. Die östliche Wand wird gerade für die Schallschutzvorsorge im Norden und Süden über das Gebäudemaß hinaus verlängert, um den Schall abzuschirmen. Dies hat aber zur Folge, dass die Schallimmissionen aus der Garage sich nun nicht mehr frei nach allen Seiten ausbreiten können, sondern in die Garage zurück und von dort auf die bestehenden Nachbargebäude geworfen werden. Es wird demzufolge erheblich lauter werden. Fiel die Garage bisher akustisch nicht auf, so wird sich das in Zukunft erheblich ändern.</p> <p>Diese Wand sollte schalltechnisch so ausgestaltet werden, dass der anfallende Schall nicht reflektiert sondern absorbiert wird.</p> <p>Da das an der Gartenstraße geplante Gebäude 20m hoch werden soll, ist der Belüftungsaspekt der Hofsituation wichtig. Dazu müssen wir verstehen wohin die Tiefgarage entlüftet</p>	<p>Das zum Parkhaus nächststehende geplante Gebäude steht in einem Abstand von 5,00 m zum Parkhaus. Durch das nahegelegene Gebäude wird ein Teil der Schallenergie der Parkgaragengeräusche wieder in das Parkhaus zurück reflektiert. Ausgehend von dem Abstand und den Höhen der Öffnungsflächen des Parkhauses (ca. 1,70 m) wird der in dieselbe Ebene zurück reflektierte Schallanteil zu 11% bestimmt. Die dadurch entstehende Erhöhung des Schalldruckpegels im Parkhaus wird rechnerisch zu < 1dB (A) ermittelt. Der restliche Schallanteil wird durch Entfernungsabnahme, Streuung, Absorption und Reflexion soweit vermindert, dass er nicht mehr maßgeblich beiträgt. Die Erhöhung um < 1 dB (A) ist subjektiv nicht mehr wahrnehmbar und wird in diesem Sinne als nicht relevant eingestuft. Die Verkehrslärmverordnung spricht von einer wesentlichen Änderung, wenn die Pegelerhöhung mehr als 3 dB (A) beträgt. Abschließend wird festgestellt, dass durch die Reflexion der Parkgeräusche am geplanten Gebäude keine relevante Erhöhung < 1 dB (A) in der Nachbarschaft des Parkhauses erwartet wird.</p> <p>Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet und weist entsprechend dimensionierte Öffnungen an ihren Seiten auf. Es handelt sich um eine Mittelgarage, bei</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erfolgt dies über Zwangsentlüftung? - Wohin wird diese abgeführt? - Erfolgt dies über die seitlichen Öffnungen der TG? <p>Dies ist aus den aktuellen Unterlagen nicht ersichtlich und sollte geklärt werden.</p> <p>Sollte jemand in den Häusern sich einen Kaminofen einbauen lassen, dann befürchte ich, dass sich die Feuerungsgase im Hof fangen und zusätzlich zur Abgasemission aus der Tiefgarage uns und andere Nachbarwohnungen belasten. In den zu errichtenden 31 Wohnungen sollten deshalb keine Heizungsanlagen für feste oder flüssige Brennstoffe eingerichtet werden. Alternativ müsste jeder Rauchabzug etwa 2 bis 3 Meter über der Höhe des westlichen Gebäuderiegels enden, auch wenn die Feuerungsstelle im östlichen Gebäuderiegel errichtet und betrieben wird. Insbesondere bei Inversionswetterlagen befürchten wir uns komplett in einem „See“ CO₂ und auch Stickoxiden zu befinden.</p> <p>Ich möchte noch darauf verweisen, dass wir durch den Bau auch ca. 1h Abendsonne verlieren werden. Der geplante, östliche, dreigeschossige Riegel wird unseren Hof und Gartenbereich stark verdunkeln. Neben dem Wegfall der abendlichen Sonne im Hof wird die Ausleuchtung mit Tageslicht erheblich gegenüber heute eingeschränkt. Ich gehe davon aus, dass dies wird durch die verlängerte Brand- und Schall-</p>	<p>welcher nur mit geringem Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen ist („Wohngarage“). Zusätzlich ist die Wohngarage (östlicher Teil) zur bestehenden Wohnbebauung nach Süden hin (Asperger Str. 26) geschlossen und nur an der nördlichen (Zufahrtsbereich) und östlichen Seite geöffnet</p> <p>Der Bauherr hat vor Baubeginn die technischen Angaben zur Befeuerungsanlage dem zuständigen Bezirks-schornsteinfeger vorzulegen. Darüber hinaus gilt das Bundesimmissionsschutzgesetz aus sich heraus.</p> <p>Die Abstandsflächen gem. der Landesbauordnung sind einzuhalten und durch einen Abstandsflächennachweis sind diese nachzuweisen.</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>schutzmauer sowie die südlichen Balkone mit Glasschallschutz noch verschärft. Eine niedrigere Bebauung mit nur 2 Vollgeschossen (entspricht nur 2 Wohneinheiten) würde die Auswirkung sicherlich um einiges verringern. Alternativ bewirkt eine geringere Nord-Süd Ausdehnung des Gebäudes eine ähnliche Verbesserung.</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	Martin Kessler Asperger Str. 26	25.06.2014	<p>Die östliche Wand des hinteren Wohnhauses würde den Schall aus dem Parkhaus wieder ins Parkhaus zurückzutragen und verstärkt an die umliegenden Gebäude abgeben, die sowieso schon einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt sind. Eine schallschluckende Bebauung dieser östlichen Wand würde dem sicher entgegenwirken.</p> <p>Die Schließung der Baulücke zur Gartenstraße hin durch Grenzbebauung an das franz. Institut verringert die Luftzirkulation stark. Eine Lüftungsschneise würde hier Abhilfe schaffen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 1</p> <p>Das bisher gültige Planungsrecht sieht hier eine Erweiterungsfläche für ein Parkhaus vor. Durch die Schaffung von neuem Planungsrecht wird die Erweiterungsfläche Parkhaus hin zu einer Wohnnutzung entwickelt. Der direkte Anschluss an das Gebäude Asperger Str. 30 (franz. Institut) folgt dem historischen Grundriss der Stadt Ludwigsburg (Blockrandbebauung).</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Aus dem Grund der Belüftung würde ich auch beim Einbau von Kaminen entsprechend hohe Rauchabzüge erwarten, damit die Abgase, nicht in unseren Hof gedrückt werden können.</p>	<p>Der Bauherr hat vor Baubeginn die technischen Angaben zur Befeuerungsanlage dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger vorzulegen. Darüber hinaus gilt das Bundesimmissionsschutzgesetz aus sich heraus.</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	<p>Natascha Bisswang Klaus Keller Asperger Str. 26</p>	25.06.2014	<p>Die östliche Wand des hinteren Wohnhauses scheint uns den Schall aus dem Parkhaus wieder ins Parkhaus zurückzutragen. Der Schall wird dadurch verstärkt an die umliegenden Gebäude abgegeben, die sowieso schon einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt sind. Wir bitten daher um eine schallschluckende Bebauung dieser östlichen Wand, welche dem sicher entgegenwirken würde.</p> <p>Die Schließung der Baulücke zur Gartenstraße hin durch Grenzbebauung an das französische Institut verringert die Luftzirkulation stark. Eine Lüftungsschneise könnte hier Abhilfe schaffen.</p> <p>Aus dem Grund der Belüftung würden wir auch beim Einbau von Kaminen entsprechend hohe Rauchabzüge erwarten, damit die Abgase, nicht in unseren Hof gedrückt werden können.</p>	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 2</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>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
4	Dorothee Staiger Lerchenweg 1 Bietigheim-Bissingen	26.06.2014	<p>Die östliche Wand des hinteren Wohnhauses scheint mir, den Schall aus dem Parkhaus wieder ins Parkhaus zurückzutragen und verstärkt an die umliegenden Gebäude abzugeben, die sowieso schon einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt sind. Eine Schallschluckende Bebauung dieser östlichen Wand würde dem sicher entgegenwirken.</p> <p>Die Schließung der Baulücke zur Gartenstraße hin durch Grenzbebauung an das franz. Institut verringert die Luftzirkulation stark. Eine Lüftungsschneise könnte hier Abhilfe schaffen.</p> <p>Aus dem Grund der Belüftung würde ich auch beim Einbau von Kaminen entsprechend hohe Rauchabzüge erwarten, damit die Abgase nicht in unseren Hofe gedrückt werden können und damit den Wohnwert und die Gesundheit der Bewohner beeinträchtigen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 2</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	Benedikt Bukac-Mast Asperger Str. 26	26.06.2014	<p>Durch die doch sehr dichte Bebauung des "Hinterhauses" an das Parkhaus, sieht es für mich so aus, dass die Belastung durch Geräusche aus dem Parkhaus steigen wird. Ein "Putz" oder eine nachweisbar schallverhindernde Maßnahme (bspw. eine Begrünung) sollte an der Hauswand oder dem Zwischenraum angebracht werden.</p> <p>Was ich schon mehrfach miterlebt habe, sind die störenden Geräusche einer neugebauten Tiefgarage. Hier sollte zwin-</p>	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 2</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>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>gend darauf geachtet werden, dass keine zusätzlichen Geräusch- oder Abgasemissionen für die umliegenden Immobilien durch die Tiefgarage des Neubaus entstehen. Durch die Schließung der Baulücke kommen entstehende Geräusche nicht mehr aus dem "Hinterhof" hinaus, sondern bleiben darin.</p> <p>Selbiges sollte für Kamine und sonstige Abzüge gelten. Es muss sichergestellt werden, dass diese hoch genug errichtet werden. Evtl. macht es Sinn die Gebäude mit einem weiteren Abstand voneinander zu errichten, damit die Luftzirkulation gewährleistet ist/bleibt.</p>	
6	Michael Mellahn Asperger Str. 26	27.06.2014	Wir bitten Sie, die Interessen der umliegenden Gebäude hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Emissionsbelastung, die durch den Neubau während und nach der Bauphase entstehen werden, entsprechend zu berücksichtigen.	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 2</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>
7	Denise Moriz-Mandernach Walter Pintus Str. 26	30.06.2014	<p>Ich schließe mich den Bedenken von Alexander und Ines Dobry an und bitte um Prüfung.</p> <p>Die Schließung der Baulücke zur Gartenstraße hin durch Grenzbebauung an das franz. Institut verringert die Luftzirkulation stark. Eine Lüftungsschneise könnte hier Abhilfe schaffen. Aus dem Grund der Belüftung würde ich auch beim Ein-</p>	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 2</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>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>bau von Kaminen entsprechend hohe Rauchabzüge erwarten, damit die Abgase, nicht in unseren Hof gedrückt werden können.</p> <p>Wir bitten auch um Prüfung der Einhaltung der zulässigen Geschoßanzahl.</p>	