

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

(12.06.2014 bis 18.07.2014)

Folgende Träger hatten **keine** Anregungen/Bedenken:

- Amprion GmbH
- ZV Bodensee-Wasserversorgung
- Polizeipräsidium Ludwigsburg
- Wehrverwaltung
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- ZV Landeswasserversorgung
- Gemeinde Möglingen
- Handwerkskammer Region Stuttgart
- Stadt Kornwestheim

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Landratsamt Ludwigsburg	31.07.2014	<p>Naturschutz</p> <p>Der Planungsträger muss sicherstellen, dass bei Vollzug der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten (insbesondere Gebäudebrüter wie Vögel und Fledermäuse) und deren Lebensstätten nicht ausgeschlossen. Mittels einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sollte im Vorfeld geklärt werden, ob durch Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind verbindlich in die textlichen Fest-</p>	<p>Naturschutz</p> <p><i>Fazit Artenschutzgutachten:</i></p> <p><i>Die artenschutzrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens „B-Plan „Schönbeinstraße-Süd“ (BayWa-Areal) in Ludwigsburg führt vor dem Hintergrund der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu folgenden Ergebnissen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Unter Berücksichtigung der speziell benannten Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung</i>

Abwägung zum Entwurf

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>setzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> <p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Der Bereich ist weitgehend bebaut und wird im Mischsystem entwässert. Für Neubebauungen sollten jedoch Festsetzungen (extensive Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze etc.) zur Minderung des Niederschlagsabfluss und zur Steigerung der Verdunstung aufgenommen werden.</p> <p>Unter mehreren Metern mächtigen quartären Überdeckungen stehen im Plangebiet Reste des Gipskeupers bzw. die Schichten des Unterkeupers an. Dort sind Grundwasser führende Schichten zu erwarten, welche bei tiefen Eingriffen (> ca. 5m) bzw. bei Tiefgründungsmaßnahmen relevant sein könnten. Im Gebiet verläuft eine tektonische Verwerfungszone von Nord-West nach Süd-Ost. In den Textteil zum Bebauungsplan sollten nachfolgende Punkte aufgenommen werden: Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies dem Landratsamt unmittelbar zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.</p> <p>Für eine eventuelle notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Auch Maßnahmen, welche lediglich in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefer Gründungskörper, Verbaukörper, Bohrungen) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis.</p> <p>Die bislang vorwiegend gewerblich geprägte Planfläche umfasst verschiedene Grundstücke, die als altlastenverdächtig eingestuft sind oder bereits saniert wurden. In der Sanierungsplanung befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der BayWa. Für die auf dem BayWa-Grundstück bislang angetroffenen Mineralölbela- stungen wird ein weitest gehender Aushub angestrebt. Es ist mit Restbelastungen im Grundwasserschwankungsbereich, auch in Richtung des östlich angrenzenden Flurstücks zu rechnen. Wir</p>	<p><i>oder zum funktionalen Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden hinsichtlich der Fledermäuse und europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Bei weiteren streng geschützten Artengruppen ist keine Betroffenheit erkennbar.</i> ▪ <i>Hinsichtlich des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Vögeln und Fledermäusen kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen durch den Einsatz künstlicher Nisthilfen sowie der Einrichtung eines kleineren Sukzessionsgebietes vermieden werden.</i> <p><i>Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollten im Rahmen einer „Ökologischen Baubegleitung“ fachlich begleitet bzw. direkt durchgeführt werden. Hierzu gehört insbesondere die Prüfung, ob in zur Fällung vorgesehenen Bäumen keine Wirbeltiere vorhanden sind (Tötungsverbot, Endoskop)), die fachliche Begleitung bzw. Durchführung von Maßnahmen zur Bereitstellung künstlicher Nisthilfen an geeigneten Stellen (z.B. Parks, Gärten, Siedlungsrand) sowie die Dokumentation der Einrichtung des temporär begrenzten Wildnisgebietes. Hier wäre anzuregen, zur Information der Öffentlichkeit ein entsprechendes Schild anzubringen.</i></p> <p>Die Einhaltung dieser Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan kann damit verzichtet werden.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>empfehlen daher, den Fachbereich Umwelt bei zukünftigen Baumaßnahmen zu beteiligen.</p> <p>Immissionsschutz Für den Bereich des Plangebiets wurde vor kurzem eine Bauvoranfrage für eine Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung gestellt. Im Rahmen dieser Bauvoranfrage haben wir eine umfassende Stellungnahme zu den immissionsschutzrechtlich relevanten Rahmenbedingungen abgegeben: [...] <i>Der Antrag ist bezüglich der beabsichtigten gewerblichen Nutzung aus unserer Sicht nicht ausreichend bestimmt genug, um eine rechtsichere Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens treffen zu können.</i> [...] <i>Wir vertreten die Auffassung, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Baywa-Areals sicher zu stellen. Nur auf diesem Wege kann sichergestellt werden, dass zukünftig keine Nutzungskonflikte auftreten.</i> [...] <i>Die Gewerbeeinheiten haben Größen zwischen 800 m² und 900 m². Derartige Flächenzuschnitte sind für Mischgebiete charakteristisch. Gewerbegebiets- bzw. Industriegebietstypische Gewerbebetriebe lassen sich auf derartigen Flächengrößen im Regelfall nicht realisieren.</i> [...] <i>Die Flächen östlich und südlich des Baywa-Geländes sind überwiegend durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO, wie metallverarbeitende Betriebe, Bauunternehmen, KFZ-Werkstätten etc. geprägt. Vereinzelt sind auch den Gewerbebetrieben zugeordnete Wohnungen bzw. Wohnge-</i></p>	<p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine extensive Dachbegrünung und Versickerungsfähige Beläge im Bereich von Stellplätzen festgesetzt</p> <p>Immissionsschutz Die Stellungnahme bezieht sich auf eine Bauvoranfrage. Da eine Umwandlung von Teilen des ehemaligen BayWa-Areals in ein Wohngebiet nicht im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens realisiert werden kann, stellt die Stadt Ludwigsburg einen Bebauungsplan auf.</p> <p>Die hier zitierten Anmerkungen beziehen sich auf ein Bauvorhaben, das in dieser Form nicht weiterverfolgt wurde.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p><i>bäude vorhanden. Bezüglich des Umfangs ist die Wohnnutzung den gewerblichen Nutzungen deutlich untergeordnet. Im weiteren Umfeld befinden sich auch nur in Industriegebieten (vgl. § 9 BauNVO) zulässige Gewerbebetriebe, wie z.B. Speditions- und Logistikbetriebe. Der Bereich nördlich der Schönbeinstraße ist durch Wohnbebauung geprägt. Die Schönbeinstraße stellt eine Zäsur zwischen dem wohnbaulich geprägten Gebiet im Norden und dem gewerblich geprägten Gebiet im Süden dar. Aus Sicht des Fachbereichs Gewerbeaufsicht ist das Baugrundstück aufgrund seiner Lage südlich der Schönbeinstraße eindeutig dem durch gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen vorgeprägten Bereich zuzuordnen. Der überwiegende Teil des Baugrundstücks soll mit Wohngebäuden bebaut werden. Nur ein kleinerer Teil des Baugrundstücks soll gewerblich genutzt werden. Aufgrund der beantragten, umfänglichen Wohnnutzung fügt sich das Vorhaben bezüglich der Art und Umfang der beantragten Nutzungen nicht in den gewerblich geprägten Bereich südlich der Schönbeinstraße ein. Wir vertreten deshalb die Auffassung, dass das Bauvorhaben auch im Falle einer Beurteilung auf Basis des § 34 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig ist.</i></p> <p><i>Aufgrund der geringen Entfernungen der Wohnbebauung zu den Gewerbebetrieben in der Umgebung bestehen auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Bedenken gegen das Vorhaben. Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung ist aus unserer Sicht wie bereits dargestellt die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Überplanung des Baugrundstücks erforderlich.</i></p> <p>Abfallwirtschaft Wir bitten um Beachtung der Vorgaben der BG-Verkehr.</p>	<p>Abfallwirtschaft Die Vorgaben wurden beachtet.</p>
2	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	21.07.2014	<p>Geotechnik Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des toni-</p>	Die Hinweise werden als solche in den Bebauungsplan übernommen.

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>gen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus folgt.</p> <p>Grundwasser Auf die Lage innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes Hoheneck wird verwiesen. Daraus ergeben sich insbesondere Einschränkungen für tiefe Erdaufschlüsse, z.B. Erdwärmesonden.</p>	
3	IHK Region Stuttgart	17.07.2014	<p>Nach Prüfung der Unterlagen und in Kenntnis des Geländes und dessen gewerbliche Nutzung bestehen unsererseits - vorbehaltlich weiterer Planungen – keine Bedenken. An der Schönbeinstraße soll zukünftig beidseits Wohnbebauung stattfinden, angesichts der jetzigen Situation kann dies sinnvoll erscheinen. Ganz grundsätzlich ist die Kammer der Meinung, dass im Bereich der Stadt Ludwigsburg Gewerbegelände rar gesät ist und deshalb eine Umnutzung von Gewerbegelände in Wohngelände nur in begründeten Fällen stattfinden kann. Die Schönbeinstraße könnte eine solche Ausnahme darstellen, dann allerdings nur auf einen engen Streifen begrenzt, wie sich die weitere Planung darstellt, mit eingeschränktem Gewerbegebiet bzw. „normalem“ Gewerbegebiet bleibt bis jetzt offen. Wir gehen davon aus, dass nach Beendigung der Gespräche zwischen Stadt Ludwigsburg und der Firma Strenger die weitere Planung erfolgen kann und eine erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange stattfindet.</p>	<p>Die IHK wird weiterhin am Verfahren beteiligt. s.a. Stellungnahme vom 02.08.2016 und die Abwägungsvorschläge hierzu.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.07.2017	<p>Gegen die Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Realisierung ihrer Planung geschützt, umgebaut oder verlegt werden müssten. Wir bitten, darauf Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Eine Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen kann nach den Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) nur dann verlangt werden, wenn uns die dabei entstehenden Kosten vom Verursacher erstattet werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.</p>	Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung und sind damit nicht abwägungserheblich für den Bebauungsplan.
5	Regierungspräsidium Stuttgart	14.07.2014	Um die gegebene Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Produktionsflächenverlusten durch andere Vorhaben und deren Eingriffs-Ausgleich nicht zu erhöhen, sollten auch bei diesem Vorhaben für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Nach § 15.3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich	Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und erfüllt im Übrigen die Anforderungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher auf Grundlage von §13a Baugesetzbuch erstellt.

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur in notwendigem Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist deshalb darauf zu achten, dass bei einem ggf. erforderlichen Eingriffs-Ausgleich der Ausgleich auch z.B. durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann. Dies sollte auf bereits extensiv bewirtschafteten Flächen ((Unter-)Grenzfluren) geschehen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen (hier im LK LB z.B. vorhandenen Streuobstbestände).</p> <p>Wir bitten, einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in den Bebauungsplan einzufügen.</p>	<p>Daher besteht kein naturschutzfachlicher Ausgleich. Verbesserungen entstehen durch Maßnahmen im Baugebiet (z.B. Dachbegrünung)</p>
6	Verband Region Stuttgart	30.06.2017	<p>Der Klimaatlas der Region Stuttgart weist bezüglich des Plangebiets auf eine hohe stadtklimatische Relevanz hin.</p>	<p>Der Klimaatlas hat für das Plangebiet aus klimatischer Sicht einen hohen Handlungsbedarf festgesetzt.</p> <p>Überwiegend bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad der bestehenden Gewerbeflächen.</p> <p>Die Stadt Ludwigsburg hat mit Stand 25.04.2015 ein strategisches Fachkonzept Klimaanpassung erarbeitet in dem auch für Gewerbegebiete Maßnahmen und Vorschläge zur Verbesserung genannt wurden.</p> <p>Dazu gehören u.a. die Begrünung von Gebäuden und Dächern, die Entsiegelung von Flächen, die Schaffung begrünter Freiflächen.</p> <p>Diese Maßnahmen werden Bebauungsplan festgesetzt und bei der Bauausführung begleitet.</p> <p>Durch diese Maßnahmen kann eine wesentliche Verbesserung der klimatischen Situation erreicht werden.</p> <p>Durch die Umwandlung von Teilen des Plange-</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
				bietet in ein Wohngebiet mit begrünten Freiflächen entsteht aus klimatischer Sicht eine wesentliche Verbesserung. Für das Gewerbegebiet werden Begrünungsmaßnahmen an den Fassaden vorgesehen und im Bebauungsplan festgeschrieben. Im gesamten Plangebiet ist außerdem eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.
7	Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL)	20.06.2017	Aus dem Kanalbestandsplan der öffentlichen Kanalisation geht hervor, dass in der Verlängerung der Kammererstraße, westlich der Oscar-Walcker-Straße kein öffentlicher Kanal vorhanden ist. Möglichweise könnte an den dort vorhandenen Privatkanal angeschlossen werden. Die Kanalisation ist der Schönbeinstraße ist hydraulisch sehr stark beansprucht, die Belastung darf daher nicht weiter erhöht werden. Bei Bauvorhaben im gesamten Plangebiet ist der Oberflächenabfluss durch geeignete Maßnahmen zu minimieren bzw. zu begrenzen.	Zur Minimierung des Oberflächenabflusses wird für das gesamte Gebiet Dachbegrünung festgesetzt. s.a. Stellungnahme vom 04.08.2016 und Abwägungsvorschlag hierzu.
8	Regierungspräsidium Stuttgart - Kampfmittelbeseitigungsdienst	17.06.2014	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des Zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.	Der Hinweis auf mögliche Kampfmittel im Boden und die Empfehlung, dies vor Baubeginn untersuchen zu lassen, wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 17.06.2014 bis 18.07.2014 gingen **keine Anregungen/Stellungnahmen** ein.

Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

(29.06.2016 bis 05.08.2016)

Folgende Träger hatten **keine** Anregungen/Bedenken:

- Ericsson Services GmbH
- ZV Bodensee-Wasserversorgung
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Amprion GmbH
- Deutsche Post AG
- Regierungspräsidium Freiburg (Verweis auf Stellungnahme vom 21.07.2104)
- Netze BW GmbH
- ZV Landeswasserversorgung
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Verweis auf Stellungnahme vom 16.07.2014)
- Syna GmbH
-

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Landratsamt Ludwigsburg	16.08.2016	<p>Naturschutz, Kommunales Abwasser und Bodenschutz, Wasserschutzgebiete und Grundwasserschutz: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.07.2014.</p> <p>Altlasten Durch umfangreiche Sanierungsarbeiten wurde das auf dem Gelände vorhandene Sachstoffpotential aus Mineralöleinträgen</p>	<p>s. Abwägungsvorschläge hierzu</p> <p>Der Fachbereich Umwelt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterhin eingebunden.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>weitgehend beseitigt. Eine hinnehmbare Grundwasserbeeinträchtigung bleibt aber bestehen. Auf die Bebaubarkeit der Fläche hat dies keinen Einfluss. Weiter mussten Grabarbeiten mit Rücksicht auf eine vorhandene Leitungstrasse oder Bestandsgebäude eingeschränkt werden, sodass dort Restbelastungen verblieben sind. Nach der Außerbetriebnahme bzw. der Beseitigung der Bauteile kann die dortige Bodensanierung (z.B. im Rahmen der Erschließungsarbeiten) fertiggestellt werden. Der Fachbereich Umwelt des Landratsamts Ludwigsburg sollte daher in die weiteren Planungen eingebunden werden.</p> <p>Abfallwirtschaft Bei der Überplanung der Straßen sind die Vorgaben der BG Transport und Verkehr zu beachten. Hier möchten wir auf die Wendeanlage in der Kammerer Straße hinweisen. Diese ist von den Abmaßen her ausreichend. Sollten hier Parkmöglichkeiten eingeplant werden, so möchten wir nochmals beteiligt werden. Die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter hat satzungskonform an der Kammerer Straße und Schönbeinstraße zu erfolgen.</p> <p>Immissionsschutz Laut dem Bebauungsplanentwurf beabsichtigt die Stad Ludwigsburg im nördlichen Teil des ehemaligen BayWa-Areals ein allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auch die östlich des BayWa-Areals gelegenen, bestehenden Industrieviertel. Die Flächen östlich und südlich des Plangebiets sind überwiegend durch „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO (Gewerbegebiete), wie metallverarbeitende Betriebe, Bauunternehmen, Kfz-Werkstätten etc. geprägt. Vereinzelt sind auch den Gewerbebetrieben zugeordnete Wohnungen bzw. Wohngebäude vorhanden. Bezüglich des Umfangs ist die Wohnnutzung den gewerblichen Nutzungen deutlich untergeordnet. Im weiteren Umfeld befinden sich auch nur in Indu-</p>	<p>Abfallwirtschaft Die Vorgaben der BG wurden beachtet. Im Bereich der Wendeanlage sind keine Parkmöglichkeiten vorgesehen.</p> <p>Immissionsschutz Das enge Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe ist charakteristisch für Siedlungsstruktur in der Ludwigsburger Weststadt. Durch den Bebauungsplan wird die Grenze zwischen Wohnen und Gewerbe eindeutig definiert und planungsrechtlich festgelegt. Aufgrund der engen räumlichen Situation können keine immissionsschutzrechtlich relevanten Abstandsflächen vorgesehen werden. Im Plangebiet wird dem Bedarf nach Wohnflächen und dem Bedarf nach Gewerbeflächen in Ludwigsburg Rechnung getragen. Die Festsetzung eines Mischgebietes als „Puffer“ würde diesem Anspruch nicht angemessen Rechnung</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>striegebieten (vgl. § 9 BauNVO) zulässige Gewerbebetriebe, wie z.B. Speditions- und Logistikbetriebe.</p> <p>Der östliche Teil des geplanten Wohngebiets rückt unmittelbar ein Gebiet heran, das bezüglich der tatsächlich vorhandenen Nutzung den Charakter eines Gewerbegebiets aufweist. Aus Sicht des FB Gewerbeaufsicht würde die Planung zur Bildung bzw. Verfestigung einer Gemengelage südlich der Schönbeinstraße führen. Es sind Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und der bestehenden Gewerbenutzung zu erwarten. Vor diesem Hintergrund bestehen Bedenken gegen die geplante räumliche Anordnung eines allgemeinen Wohngebiets unmittelbar neben den bestehenden Gewerbenutzungen. Wir regen an durch Nutzungsstaffelung oder die Festsetzung von Abstandsflächen einen Puffer zwischen der Wohn- und der Gewerbenutzung einzurichten. Eine Möglichkeit wäre die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Bereich der Grundstücke, die sich westlich des BayWa-Geländes unmittelbar südlich der Schönbeinstraße befinden. Hierbei wäre jedoch zu beachten, dass sich auf dem Grundstück 4640 sowie im Gebäude Schönbeinstraße 31 nach derzeitigem Kenntnisstand drei Firmen befinden, die nach unserer Einschätzung in die Kategorie der „nicht erheblich belästigenden“ Betriebe fallen (Kfz-Werkstatt mit Karosseriebetrieb, Fahrzeuglackierung, Bauschlosserei).</p> <p>Laut den textlichen Erläuterungen wurden im Zuge der Planung schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Die Planungsunterlagen enthalten diesbezüglich nur wenige Informationen. eine Überprüfung in fachtechnischer Hinsicht war somit nicht möglich. Insofern können zu diesem Thema nur allgemeine Aussagen getroffen werden.</p> <p>Auf Seite 12 der Begründung wird ausgeführt, dass zur Berechnung der von bestehenden Gewerbeflächen ausgehende Geräuschemissionen eine Flächenschallquelle verwendet wurde. Die</p>	<p>tragen. Da in einem Mischgebiet das Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe nicht zufriedenstellend gesteuert werden kann, wird im Rahmen des Bebauungsplanes ein klares Anforderungsprofil in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet, sowie für die gewerbliche Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet bestimmt und im Bebauungsplan festgeschrieben.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen für den Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ wurden Emissionsansätze gewählt, die nach der DIN 18005 [1] in der Bauleitplanung zur Bestimmung zukünftig zu erwartender Geräuscheinwirkungen von Industriegebieten empfohlen werden und daher als Ansätze „auf der sicheren Seite“ angesehen werden können. Die reduzierten nächtlichen Ansätze sind vertretbar, da bereits Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zugelassen und vorhanden sind, und dadurch die vorhandenen Betriebe bereits im Bestand im Nachtzeitraum Einschränkungen erfahren. Durch diese Vorgehensweise wird für die bestehenden Gewerbebetriebe die planungsrechtlich mögliche Gewerbelärmsituation zugrunde gelegt, die überwiegend höhere Emissionswerte zugrunde legt als durch die tatsächliche Nutzung entsteht.</p> <p>Im Bebauungsplan werden die Anforderungen zum Schallschutz an die geplante Wohnbebauung formuliert. Zum Schutz von Gewerbelärm stehen wie beschrieben unterschiedliche Lö-</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Schallleistung der Flächenschallquelle wurde so gewählt, dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der bestehenden Gebäude in der Schönbeinstraße eingehalten werden. Inwieweit die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (z.B. die richtungsabhängige Schallabstrahlung, die Abschirmung bestehender Gebäude etc.) in dieses Prognosemodell eingeflossen sind, wird nicht erläutert. In fachtechnischer Hinsicht bestehen Zweifel, ob das verwendete, vermutlich stark pauschalisierte Prognosemodell zu belastbaren Berechnungsergebnissen führt. Wir regen deshalb an im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen die tatsächlichen Geräuschimmissionen bzw. den genehmigten Betriebsumfang der gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen.</p> <p>Im Zuge der Berechnungen wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht eingehalten werden. Um den Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiet zu begegnen wird als Maßnahme der Einbau sogenannter „Hamburger Fenster“ vorgesehen. Das Konzept des Hamburger Fensters basiert auf der Einhaltung von Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen. Diese Lösung steht im Konflikt mit den Regelungen der TA Lärm, da diese die Einhaltung von Immissionsrichtwerten an der Fassade vor den Fenstern von schutzwürdigen Räumen (Außenpegel) vorgibt. Die Anwendung der Regelungen der TA Lärm ist für die unteren Immissionsschutzbehörden in Baden-Württemberg bindend. Im Falle der Umsetzung der Planung ist zu erwarten, dass im Falle von Beschwerden gegen bestehende Gewerbebetriebe bzw. im Rahmen von Neugenehmigungen Einschränkungen der Betriebstätigkeit erforderlich werden. Vor diesem Hintergrund bestehen nachhaltige Bedenken gegen die beabsichtigte Vorgehensweise.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenstraße“ wurden die aus unserer Sicht möglichen Maßnahmen des Schallschutzes zur Bewältigung von Konflikten zwi-</p>	<p>sungsmöglichkeiten zur Verfügung. Diese können im Einzelfall für jedes Bauvorhaben am besten getroffen werden und werden daher auf Ebene der Baugenehmigung nachgewiesen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			schen Wohnbebauung und gewerblichen Anlagen intensiv erörtert. Wir verweisen auf die damals geführten Abstimmungsgespräche und abgegebenen Stellungnahmen. Wir vertreten weiterhin die Auffassung, dass an Fassaden, die von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffen sind, keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen dürfen. Als Maßnahmen kommen hierfür nicht offenbare Fenster (Festverglasung) oder vergleichbare konstruktive Lösungen (vorgesetzte Glasfassade etc.) in Betracht.	
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	08.07.2016	Nach den vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten, in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung nochmals zur Prüfung vorzulegen.	Der Wohnturm hat eine Höhe von rund 30 m. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist daher erforderlich und wird entsprechend veranlasst!
3	Verband Region Stuttgart	26.07.2016	Es wird darauf hingewiesen, dass das Gewerbegebiet so festzusetzen und zu gliedern ist, dass keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplanes entstehen kann. Die städtebauliche Konzeption sieht für das allgemeine Wohngebiet mehrere Wohngebäude mit drei bis acht Vollgeschossen vor. Die lt. Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplanes vorgesehene Bruttowohndichte von mindestens 80 Einwohnern pro Hektar für Ludwigsburg als Mittelzentrum wäre damit für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes eingehalten.	Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
4	Handwerkskammer Region Stuttgart	28.07.2016	Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gehen wertvolle Gewerbebauflächen verloren. In der Begründung zum städtebaulichen Konzept weisen Sie auf Seite 8 unter „Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen“ darauf hin, dass ein „besonderes Augenmerk auf dem Erhalt bestehender Gewerbeflächen“ besteht. Im nachfolgenden Satz führen Sie aus, dass im Bereich des ehemaligen BayWa-Areals „dem Bedarf nach Wohnbauflächen in Teilen der Vorzug gegenüber dem Erhalt gewerblicher Fläche gegeben“ wurde. Diese Aussagen halten wir für widersprüchlich und möchten deshalb dringen darum bitten, die Fest-	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>setzung als Allgemeines Wohngebiet zu überdenken.</p> <p>Südlich des Wohngebietes soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Hierzu führen Sie aus, dass das Spektrum möglicher Nutzer von „Büro- und Dienstleistungsnutzung bis zu produzierenden Betrieben, deren Betriebsstätigkeit überwiegend in Hallen stattfindet“ möglich sein soll. Dies entspricht jedoch nicht den Tatsachen, da auch Betriebsstätten in Hallen Immissionen verursachen können, die sich nicht mit dem nördlich angrenzend geplanten Wohngebiet vertragen.</p> <p>Das höchste Konfliktpotential der derzeitigen Planung besteht jedoch durch das direkt im Osten angrenzende Industriegebiet. Dieser Konflikt wird aktuell nicht geklärt; wir konnten Ihren Unterlagen leider nicht entnehmen, ob dieses in der jetzigen Form bestehen bleiben wird. Sollte dies der Fall sein, grenzt ein bestehendes Industriegebiet an ein Allgemeines Wohngebiet. Selbst durch die geplanten passiven Lärmschutzmaßnahmen wie „Hamburger Fenster“ löst sich diese Problematik nicht. Wir halten diese Maßnahmen für nicht ausreichend, um die im bestehenden Industriegebiet derzeit auch angesiedelten wesentlich störenden Gewerbebetriebe ausreichend zu schützen. Auf diese Problematik weisen wir ausdrücklich hin. Auch eine Umwandlung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet ist aufgrund der angesiedelten wesentlich störenden Betriebe aus unserer Sicht nicht möglich.</p> <p>In Anbetracht dieser Gesamtsituation regen wir an, auf die Ausweisung eines WA im Bebauungsplan zu verzichten.</p>	<p>Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Dies entspricht der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in einem Mischgebiet. Aus planungsrechtlicher Sicht gibt es keine Festlegung welche Betriebstypen (Schreinerei, Büronutzung, etc.) zu den nicht wesentlich störende Gewerbebetrieben zählen. Entscheidend ist der Störgrad der Anlage im Einzelfall. Das bedeutet, dass auch produzierende Betriebe mit entsprechenden Vorkehrungen an den Außenbauteilen und den Lüftern und der Anordnung von Betriebsflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig sind.</p> <p>Das Plangebiet und die umgebenen Gewerbeflächen sind als Industrieviertel festgesetzt. Ein Industrieviertel entspricht nicht der Baugebietsfestsetzung eines Industriegebietes gemäß §9 Baunutzungsverordnung. Die Nutzung der bestehenden Gewerbeflächen wird aus lärmtechnischer Sicht durch die bestehende Wohnnutzung in der Schönbeinstraße bestimmt. Dadurch ergibt sich für die bestehenden Gewerbeflächen ein maximaler Flächenschallpegel für den Betrieb der Gewerbeflächen. Eine dementsprechend konzipierte Schallausbreitungsrechnung bildet die Grundlage für die baulichen Anforderungen der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet. Das bedeutet, dass die bisher mögliche Nutzung für die bestehenden Gewerbebetriebe aus Lärmgesichtspunkten weiterhin möglich bleibt.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
5	IHK Region Stuttgart	02.08.2016	<p>Die nach vielen Jahren der Diskussion und Planung gefundene Lösung ist ein insgesamt nachvollziehbarer Kompromiss in einem besonderen Einzelfall. Dagegen tragen wir keine Einwendungen vor. Wir möchten jedoch deutlich unterstreichen, wie sichtig die Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen auf Seite 8 der Begründung zum städtebaulichen Konzept ist und wünschen uns dringend, dass diese auch ausdrücklich festgeschrieben wird. Ergänzend geht es uns auch darum, die angrenzenden gewerblichen Flächen ausdrücklich auf dem heutigen Stand, also ohne heranrückende Wohnbebauung, festzuschreiben. Im übrigen gehen wir davon aus, dass die begrünte Lärmschutzwand so ausgeführt wird, dass im angrenzenden GEE die auf Seite 8 der Begründung zum städtebaulichen Konzept ausdrücklich mit angegebenen Produktion in Hallen konfliktlos möglich ist.</p>	<p>Die Nutzung der bestehenden Gewerbeflächen wird aus lärmtechnischer Sicht durch die bestehende Wohnnutzung in der Schönbeinstraße bestimmt. Dadurch ergibt sich für die bestehenden Gewerbeflächen ein maximaler Flächenschallpegel für den Betrieb der Gewerbeflächen. Eine dementsprechend konzipierte Schallausbreitungsrechnung bildet die Grundlage für die baulichen Anforderungen der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Das bedeutet, dass die bisher mögliche Nutzung für die bestehenden Gewerbebetriebe aus Lärmgesichtspunkten weiterhin möglich bleibt.</p> <p>Im eingeschränkten Gewerbegebiet im Plangebiet sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Vereinbarkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung wird am wirkungsvollsten durch Maßnahmen auf dem Betriebsgelände gelöst. Da die Gewerbeflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet als Neubau errichtet werden, kann durch die Dimensionierung der Außenbauteile, den Einbau von Lüftern und der Anordnung der Betriebsflächen von Anfang an auf die Anforderungen der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen werden. Die begrünte Wand zur Wohnbebauung dient als zusätzliche visuelle und funktionale Lärmabschirmung.</p>
6	Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL)	04.08.2016	<p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 20.06.2014 beschrieben, ist in der Kammererstraße westlich der Oskar-Walcker-Straße kein öffentlicher Kanal vorhanden. Die Kanalisation in der Schönbeinstraße wird von der Stadtent-</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>wässerung Ludwigsburg (SEL) erneuert und vergrößert, so dass die geplanten Wohn- und Gewerbeflächen darüber entwässert werden können. Dennoch ist aus wasserwirtschaftlicher und ökologischer Sicht der Oberflächen- bzw. Regenwasserabfluss durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) zu minimieren.</p> <p>Für den Anschluss der Entwässerung des Plangebiets wird im Zuge der Kanalbaumaßnahme in der Schönbeinstraße von der SEL eine Anschlussleitung ins Gebiet gelegt. Die Herstellung zusätzlich erforderlicher Abwasserleitungen, Retentions- und Rückhaltemaßnahmen können nicht über die Abwassergebühr finanziert werden.</p> <p>Für die Regenwassereinleitung ins öffentliche Kanalnetz kann eine Einleitungsbeschränkung ausgesprochen werden, so dass ggf. auf den Grundstücken Regenwasser zurückzuhalten ist.</p> <p>Unbelastetes Grund- und Schichtwasser aus Drainagen darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern.</p> <p>Die Entwässerungsplanung für die Erschließung der Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen ist frühzeitig mit der SEL abzustimmen, wobei die Entwässerung des geplanten, westlich gelegenen Wohngebietes „Muldenäcker“ zu berücksichtigen ist.</p>	
7	Regierungspräsidium Stuttgart	05.08.2016	<p>Die Errichtung von Geschosswohnungsbau ist aus Sicht der Raumordnung eine positive Maßnahme und wird sehr begrüßt. Es wird jedoch auf die Voraussetzungen des § 13a BauGB hingewiesen, die für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben sein müssen. Da das Plangebiet bislang größer als 20.000 m² ist, muss durch eine Vorprüfung des Einzelfalls sichergestellt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Diese Voraussetzungen sind bislang nicht gesichert. Die Begründung ist deshalb im laufenden Verfahren weiter auszuarbeiten.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber der frühzeitigen Beteiligung verkleinert und umfasst nunmehr eine Fläche von 19.047 m². Damit unterschreitet das Plangebiet insgesamt bereits den Schwellenwert von 20.000 m².</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Der höheren Raumordnungsbehörde ist im Übrigen nicht ersichtlich, ob es sich bei den „bestehenden Industrievierteln“ im Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO oder um Industriegebiete im Sinne von § 9 BauNVO handelt. Deshalb ist auf die Gebietsverträglichkeit der geplanten Gebiete (allgemeines Wohnen und Gewerbe) zu achten.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ erwähnt wurde, ist noch eine Änderung des FNPs erforderlich, da dieser bislang gewerbliche Bauflächen vorsieht.</p>	<p>Das Plangebiet und die umgebenen Gewerbeflächen sind als Industrieviertel festgesetzt. Ein Industrieviertel entspricht nicht der Baugebietsfestsetzung eines Industriegebietes gemäß §9 Baunutzungsverordnung.</p> <p>Die Nutzung der bestehenden Gewerbeflächen wird aus lärmtechnischer Sicht durch die bestehende Wohnnutzung in der Schönbeinstraße bestimmt.</p> <p>Dadurch ergibt sich für die bestehenden Gewerbeflächen ein maximaler Flächenschallpegel für den Betrieb der Gewerbeflächen.</p> <p>Eine dementsprechend konzipierte Schallausbreitungsrechnung bildet die Grundlage für die baulichen Anforderungen der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet. Das bedeutet, dass die bisher mögliche Nutzung für die bestehenden Gewerbebetriebe aus Lärmgesichtspunkten weiterhin möglich bleibt.</p>

II) Öffentlichkeit

(05.07.2016 bis 05.08.2016))

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Bürger 1	03.07.2016	<p>Unter Punkt 9.4 „Stellplätze, Tiefgaragen“ wird um folgende sinngemäße Ergänzung gebeten: Die nach LBO erforderlichen Fahrradstellplätze sollen dabei auf Erdgeschossniveau im Bereich der jeweiligen Gebäudezugänge angeordnet werden.</p> <p>Unter Punkt 10 „Örtliche Bauvorschriften“ sollte dann auch folgendes ergänzt werden: Bauliche Anlagen für Fahrradabstellplätze gem. LBO 2015, § 35 Absatz 4 der VwV</p> <p>Begründung: Für die Entwicklung eines nachhaltigen Verkehrs in der Stadt Ludwigsburg sind den Bewohnern die Möglichkeiten zur freien Wahl ihres Verkehrsmittels anzubieten. Hierzu gehören insbesondere attraktive bauliche und damit niederschwellige Angebote zur erleichterten Benutzung des Fahrrades als städtisches Verkehrsmittel. Siehe hierzu auch die Information „Mehr Parkraum fürs Fahrrad“ welche der Stadt Ludwigsburg als Mitglieder der AGFK-Baden-Württemberg zur Verfügung steht.</p>	<p>Gemäß § 37 (2) LBO müssen notwendige Fahrradabstellplätze „von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein.“ Da die LBO unmittelbar Anwendung findet, ist eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Ergänzung „im Bereich der jeweiligen Gebäudezugänge“ wird für nicht erforderlich angesehen. Dies soll in der Entscheidungsfreiheit des Eigentümers bleiben.</p> <p>Dasselbe gilt für die Verwaltungsvorschrift (VwV Stellplätze) zu § 35 (4) LBO.</p>
2	Bürger 2	30.07.2016	<p>Zunächst vielen Dank für die Info-Veranstaltung am 14.07.2016. Wie zu erwarten, war die Parkplatzfrage das drängendste Problem. M.E. zu Recht. Das zitierte Verhältnis 1:1 ist, wenn ich unsere kleine Straße betrachte, völlig illusorisch. Beispiele: Lange Zeit hatten wir eine Nachbarmfamilie = vier Erwachsene im Einfamilienhaus, die hatten vier PKW. Seit langem haben wir einen</p>	<p>Für den Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ ist zu klären, wie der Stellplatzbedarf durch die geplante Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnbauflächen nachgewiesen wird.</p> <p>Die Vorgaben der Landesbauordnung sehen</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>anderen Anwohner (eine Person), der immer wieder zwei PKW und gelegentlich einen Kleinlaster parkt. Ein anderer Nachbar – eine Wohnung – hat zwei PKW. Im Block nebenan (Haus Nr. 2 und 2/!) gibt es zwar eine Tiefgarage, die jedoch aus Kostengründen oder aus Bequemlichkeit vielfach nicht benutzt wird, d.h. die Autos stehen auf der Straße. Hinzu kommen Parker aus den Nachbarstraßen und Fahrer, die in der Schwieberdinger Straße kurzzeitig oder auch ganztägig zu tun haben. Auch gibt es LKW, die durch unsere enge Straße fahren und meistens den Gehweg mitbenutzen.</p> <p>Dies ist keine Klage, sondern eine objektive Tatsachenschilderung.</p> <p>Ist die Erschließung über die „verlängerte Kammererstraße“ eindeutig geklärt? Bisher hieß es, dass die westlich der Oscar-Walcker-Straße verlaufende Strecke über Privatbesitz führt. Das muss doch vor dem ersten neuen Spatenstich in städtisches Eigentum übergegangen sein!</p> <p>Während der Info-Veranstaltung hieß es, dass die baulichen Maßnahmen nicht über die Straße/den Feldweg „Muldenäcker“ hinausgingen. Vor einigen Tagen erschien jedoch ein Artikel in der LKZ über drei Gebäude in den „Muldenäcker“. Wohin/woher werden diese erschlossen?</p> <p>Leider weiß ich nicht mehr, wie die Flächen zwischen den vier Blocks und dem Wohnturm auf dem BayWa-Areal gestaltet werden sollen. Ähnlich langweilig wie auf dem Akademiehof, der Hartenecker Höhe und dem Rathaushof? Das ist natürlich pflegeleicht. Aber die Gebäudewände, die Erschließungsmaßnahmen und Zwischenräume in der vorstehend erwähnten Art weisen eine hohe Hitzespeicherkapazität auf und sind dem Kleinklima und der Umwelt abträglich. Viel, viel Grün und nicht nur ein paar Alibibüsche sind erforderlich!</p> <p>Für die Friedrich-Naumann-Straße (mindestens zwischen der</p>	<p>einen Stellplatzbedarf von einem Stellplatz pro Wohneinheit vor. Dies gilt für das Plangebiet entsprechend. Aufgrund der bestehenden guten Versorgung mit Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs, sowie der Nähe zum Bahnhof Ludwigsburg ergibt sich aus Sicht der Stadtverwaltung kein Bedarf nach einem höheren Stellplatzschlüssel als in der Landesbauordnung vorgesehen.</p> <p>Für den Parkraumbedarf aus der Umgebung bzw. durch Fremdparker ist im Plangebiet kein Stellplatzangebot vorgesehen. Ziel muss es sein den privaten Stellplatzbedarf auf dem jeweiligen Grundstück zu kompensieren. Der Parkraum in der Schönbeinstraße dient als Überhang und steht als öffentlicher Parkraum der Allgemeinheit zur Verfügung.</p> <p>Durch den Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbenutzung gewährleistet werden. Dafür ist eine von der Schönbeinstraße getrennte Gewerberschließung erforderlich.</p> <p>Die städtebaulich geeignete Straßentrasse für die Gewerberschließung befindet sich im Bereich der ehemaligen Gütergleisstrasse in Verlängerung der Kammererstraße. Diese Straßentrasse wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>In einem Öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer des ehemaligen BayWA-Areals werden Vereinbarungen zum Bau der Gewerberschließung getroffen. Diese Ver-</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Friedenstraße und der Schwieberdinger Straße) bitte ich um ein ausdrückliches „Durchfahrtsverbot – ausgen. Anlieger“, da sonst bei dem zu erwartenden Zusatzverkehr (aus BayWa-Areal und ggf. Muldenäcker) auf Dauer ein großes Rückstauprobem – beim Versuch in den Schwieberdinger-Straßen-Fließverkehr abzubiegen – entstehen wird. (In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Reichertshalde und die Bismarckstraße).</p> <p><i>Ergänzung vom 01.10.2016</i> <i>Das gewünschte Verkehrsschild könnten Sie schon jetzt aufstellen.</i></p>	<p>einbarung in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ sichern die Herstellung der geplanten Gewerbeerschließung.</p> <p>Das Gebiet Muldenäcker wird über die Dieselstraße erschlossen. Die Straße Muldenäcker dient nicht als Straßenerschließung für das Gebiet Muldenäcker.</p> <p>Für das Plangebiet werden Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Wohn- und Gewerbeflächen im Gebiet getroffen. Damit ist ein Rahmen für eine angemessene Begrünung vorgegeben. Die konkrete Gestaltung der Freiflächen obliegt dem Bauherrn und wird von der Stadtverwaltung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens konstruktiv begleitet.</p> <p>Der Hinweis zur verkehrsrechtlichen Regelung in der Friedrich-Naumann-Straße betrifft nicht den Bebauungsplanverfahren „Schönbeinstraße Süd“ und wird daher an die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Ludwigsburg zur Bearbeitung weitergeleitet.</p>
3	Bürger 3	09.08.2016	<p>Das Haus an der Straße, das jetzt als 3+1 geplant wurde (gegenüber Hausnummer 50 und 48) sollte nur 2+1 Stockwerke haben.</p> <p>Die Häuser entlang der Schönbeinstraße sollten noch mind. 2 m von der Straße ins Areal einrücken. Gem. Bebauungsplan ist der Platz ja vorhanden. So kann das Straßenbild offener und sehr viel schöner gestaltet werden, zumal die bereits bebaute Seite ja auch Vorgärten hat.</p> <p>Als erstes sollte die Kammererstraße ausgebaut werden, damit der Bauverkehr über eben diese fließen kann.</p>	<p>Aufgrund einer beständig hohen Nachfrage nach Wohnraum ist eine gegenüber der bestehenden Bebauung höhere bauliche Dichte erforderlich. Dabei wird zur Schönbeinstraße ein verträglicher Übergang zur Bestandsbebauung vorgesehen. Deshalb wird das Staffelgeschoss gegenüber den ersten Planungen zurückgesetzt.</p> <p>Im südlichen Teil des Wohngebietes ist eine Aufenthaltsfläche für die Bewohner des Neubaugebietes vorgesehen. Diese bildet auch ei-</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
				<p>nen Abstand zur angrenzenden Gewerbefläche. Daher ist ein abrücken der Bebauung auf 2,0 m von der Schönbeinstraße nicht möglich.</p> <p>Der Hinweis zur Erschließung während der Baumaßnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	Bürger 4	05.08.2016	<p>Die an der Schönbeinstraße vorgesehenen 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser auf der Grundstücksgrenze, also sehr nahe an der Straße und der 8-stöckige Wohnturm sind weder maßstäblich, noch von der Höhe der Gebäude her, gegenüber den 1 ½- und 2-geschossigen Einzelwohnhäusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite vertretbar und akzeptabel. Durch die Gebäudehöhe werden diese Bestandsgebäude hinsichtlich des Licht- und Sonneneinfalles beeinträchtigt. Ihrer Planung ist die Schattenbildung des Wohnturmes nicht zu entnehmen! Wir gehen von einer zusätzlichen Schattenbildung aus! Wir fordern die Geschosshäuser entweder weiter ins Gelände nach hinten zu versetzen oder um ein Stockwerk zu reduzieren und den Wohnturm ebenfalls in der Höhe zu reduzieren.</p> <p>Zur Zeit haben wir jetzt noch eine angenehme Luftzufuhrschneise (sehr gut erkennbar durch die momentan angebrachte große Fahne auf dem Gelände) vom Feldrand, diese ist sicher auch für das restliche Wohngebiet West (von Industrie umgeben und an der Schwieberdinger Straße gelegen) bis hin zum Bahnhof wichtig. Durch die enge Bebauung sehen wir hier eine Gefahr der ausreichenden Luftzufuhr. Wir fordern eine Untersuchung zur ausreichenden Frischluftzufuhr.</p> <p>Wegen der jetzt schon geringen Anzahl öffentlicher Stellplätze und dem hohen Parkdruck (Industriegebiet, Altenheim, MHP-Arena bei Veranstaltungen) entlang der Schönbeinstraße muss der Stellplatzschlüssel auf 2,0 pro Wohneinheit erhöht werden.</p> <p>Lt. Plan ist nur eine Tiefgaragenein- und ausfahrt für das ganze</p>	<p>Aufgrund einer beständig hohen Nachfrage nach Wohnraum ist eine gegenüber der bestehenden Bebauung höhere bauliche Dichte erforderlich. Dabei wird zur Schönbeinstraße ein verträglicher Übergang zur Bestandsbebauung vorgesehen. Deshalb wird das Staffelgeschoss gegenüber den ersten Planungen zurückgesetzt.</p> <p><u>Schattenbildung</u> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf Basis eines digitalen, dreidimensionalen Geländemodells der Schattenwurf durch das geplante bauliche Konzept simuliert. Dabei wurde an verschiedenen Stichtagen der Schattenwurf simuliert und bewertet. Es zeigt sich, dass zum 21. März und 21. September, Zeitpunkten mit niedrigem Sonnenstand, lediglich in den Morgenstunden zwischen 9 und 11 Uhr eine Teilverschattung der südlichen Fassaden der Gebäude entlang der Schönbeinstraße erfolgt. Die einzelnen Gebäude werden dabei nicht länger als 1 Stunde verschattet.</p> <p><u>Frischluftzufuhr</u> Im Bebauungsplan sind für die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes, Beschränkungen durch die Bauweise gegeben. Durch eine Begrenzung der Gebäudelänge in Verbindung mit breiteren Abstandsflächen der Gebäude</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Areal sehr nahe an der Schönbeinstraße geplant, d.h. unmittelbar gegenüber unseres Hauses. Da unsere Schlafräume zur Straße gelegen sind, befürchten wir abends und nachts eine enorme Lärmbelästigung.</p> <p>Die Einfahrt soll zum Industriegebiet/Wohnturm hin verlegt und an die Zufahrt von der Kammererstraße angebunden werden. (Wir könnten uns hier eine „Anlieger frei“-Möglichkeit vorstellen, um fremden Durchfahrtsverkehr zu vermeiden). zudem sollte eine Zu- und Abfahrt im oberen Bereich der Schönbeinstraße/Muldenäcker eingeplant werden. Dadurch könnte auch der Durchfahrtsverkehr reduziert werden. Erfahrungsgemäß wird die Schönbeinstraße zu je 50 % von oben und unten angefahren.</p> <p>Eine Zu- und Abfahrt über die Schönbeinstraße für gewerblichen Verkehr muss in jedem Fall ausgeschlossen werden. Lt. ihrem Plan soll das über die Kammererstraße sein, dies muss unbedingt umgesetzt werden. Von dort könnte auch das Industrieareal Schönbeinstraße 25-31 angefahren werden, dadurch wären auch die Anwohner im unteren Bereich der Schönbeinstraße entlastet.</p> <p>Außerdem sollte unbedingt vermieden werden, dass die Schönbeinstraße weiterhin (wie jetzt aktuell) als Ausweichstrecke für die verkehrsberuhigte Friedestraße und staugefährdete Schwieberdinger Straße genutzt wird. Dies ist momentan der Fall, und die lange übersichtliche Schönbeinstraße wird als „Rennstrecke“ für den Durchgangsverkehr genutzt. Täglich können wir Geschwindigkeitsüberschreitungen beobachten. hier muss ähnlich der Friedestraße eine Verkehrsberuhigung angelegt werden.</p> <p>Darüber hinaus behalten wir uns weitere Einwendungen vor, sofern spätere Baugenehmigungsanträge Maßnahmen enthalten, die anhand der uns übermittelten Unterlagen nicht zu erkennen waren und die unsere Grundstücke und unseren Wohnwert nicht nur unerheblich beeinträchtigen.</p>	<p>zueinander, wird eine Frischluftschneise zum Fürstenhügel gewährleistet. Dadurch ergibt sich eine deutliche Verbesserung gegenüber der Ausgangslage des weitgehend bebauten BayWa-Areals.</p> <p>Außerdem wird durch die Herstellung von öffentlichen Grünflächen und Flächen für Dauerkleingärten im Bereich Römerhügel eine wesentliche Verbesserung für die Kaltluftentstehung gesorgt.</p> <p><u>Stellplatzschlüssel</u> Für den Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ ist zu klären, wie der Stellplatzbedarf durch die geplante Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnbauflächen nachgewiesen wird.</p> <p>Die Vorgaben der Landesbauordnung sehen einen Stellplatzbedarf von einem Stellplatz pro Wohneinheit vor. Dies gilt für das Plangebiet entsprechend. Aufgrund der bestehenden guten Versorgung mit Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs, sowie der Nähe zum Bahnhof Ludwigsburg ergibt sich aus Sicht der Stadtverwaltung kein Bedarf nach einem höheren Stellplatzschlüssel als diesen die Landesbauordnung vorsieht.</p> <p>Für den Parkraumbedarf aus der Umgebung bzw. durch Fremdarker ist im Plangebiet kein Stellplatzangebot vorgesehen. Ziel muss es sein den privaten Stellplatzbedarf auf dem Grundstück zu kompensieren. Der Parkraum in der Schönbeinstraße dient als Überhang und steht als öffentlicher Parkraum der Allgemeinheit zur</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
				<p>Verfügung.</p> <p>Die geplante Tiefgarage für die Wohnbebauung orientiert sich an der bestehenden topographischen Situation. Damit ist die Zufahrt ebenerdig möglich. Es gibt keine Steigungen und keine damit verbundene lärmträchtiges Anfahren im Bereich der Tiefgaragenzufahrt. Eine Zufahrt im Bereich Muldenäcker kann aufgrund der topographischen Situation nur durch aufwendige Rampenanlagen hergestellt werden. Dadurch ergeben sich zum einen die aufgeführten Störungen bei der Zu- und Abfahrt und außerdem ein Verlust baulich nutzbarer Fläche.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist eine vollständige Trennung von Gewerbeverkehr und Wohngebietsverkehr. Der Verkehr des Wohngebietes erfolgt über die Schönbeinstraße, die perspektivisch entsprechend baulich angepasst werden kann.</p> <p>Eine funktionale Verbindung von Gewerberschließung und Wohngebietserschließung hebt die angestrebte Trennung der Verkehrsströme auf. Eine reine verkehrsrechtliche Regelung mittels einer „Anlieger frei“- Beschilderung bietet keine ausreichende Sicherheit zur Unterbindung von Durchfahrtsverkehr.</p> <p>Durch den Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbenutzung gewährleistet werden. Dafür ist eine von der Schönbeinstraße getrennte Gewerberschließung erforderlich.</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
				In einem Öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer des ehemaligen BayWA-Areals werden Vereinbarungen zum Bau der Gewerbeerschließung getroffen. Diese Vereinbarung in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ sichert die Herstellung der geplanten Gewerbeerschließung.
5	Bürger 5	05.08.2017	<p>Zur Förderung der Elektromobilität sollte ein Teil der Besucherparkplätze mit Ladesäulen ausgestattet werden, so dass mindestens sechs Fahrzeuge gleichzeitig laden können. Die Tiefgarage für die Anwohner ist so zu gestalten, dass entweder jeder Stellplatz bereits einen Stromanschluss für eine Ladeeinrichtung erhält, oder zumindest bereits so vorbereitet ist, dass die Stromanbindung zeitnah und kostengünstig realisiert werden kann. Der Ausbau der Elektromobilität kann dazu beitragen den CO₂-Ausstoß und die Lärmbelastung in Städten zu reduzieren und ist deshalb mit solchen Maßnahmen voranzutreiben.</p> <p>Die Tiefgarage für das Wohngebiet ist mit einem Ansatz von > 1 Auto/Wohneinheit zu planen, da in der heutigen Zeit viele Familien bereits über mehr als ein Fahrzeug verfügen. Hierzu verweise ich auch auf die Beschlussfassung zum BIMA-Areal in Grünbühl/Sonnenberg.</p> <p>Die auf der Versammlung in der Schönbeinstraße vorgestellten Bilder und Modelle weisen alle noch den alten Stand auf. Hierbei sind Gebäude zur Schönbeinstraße hin teilweise noch viergeschossig. Des Weiteren sind die Darstellungen mit Bäumen zur Schönbeinstraße versehen. Dies vermittelt dem Betrachter einen falschen Eindruck, da die Neubauten weiter entfernt wirken. Bitte sorgen sie dafür, dass neue Modelle und Darstellungen die der geplanten Ausführung entsprechen (u.a. ohne Bäume zur Straße) zeitnah den Anwohnern zur Verfügung gestellt werden um einen</p>	<p>Im Bebauungsplan besteht keine Möglichkeit Ladeinfrastruktur im Plangebiet festzuschreiben. Es obliegt dem Bauherrn in eine solche nachhaltige Mobilitätslösung zu investieren. Wir geben Ihren Hinweis an den Bauherrn weiter und unterstützen diesen im Falle einer baulichen Umsetzung.</p> <p>Die Vorgaben der Landesbauordnung sehen einen Stellplatzbedarf von einem Stellplatz pro Wohneinheit vor. Dies gilt für das Plangebiet entsprechend. Aufgrund der bestehenden guten Versorgung mit Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs, sowie der Nähe zum Bahnhof Ludwigsburg ergibt sich aus Sicht der Stadtverwaltung kein Bedarf nach einem höheren Stellplatzschlüssel als in der Landesbauordnung vorgesehen.</p> <p>Für den Parkraumbedarf aus der Umgebung bzw. durch Fremdparker ist im Plangebiet kein Stellplatzangebot vorgesehen. Ziel muss es sein den privaten Stellplatzbedarf auf dem Grund-</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Eindruck der tatsächlichen Auswirkungen zu erhalten. Bis dahin ist eine Abschätzung der Auswirkungen durch die Anwohner nur unter unvollständigen Tatsachen möglich.</p> <p>Der untere Bereich des Wohnturms sollte als Büro genutzt werden. Dies würde den optimalen Übergang von Wohngebiet zu Gewerbegebiet bilden und einen Zusammenhang der Gebiete ermöglichen. Gleichzeitig kann eine Wertsteigerung des Gewerbegebietes erzielt werden, da Büroflächen für Verwaltungsreinrichtungen des Gewerbegebietes zur Verfügung stehen.</p> <p>Die neben dem Neubaugebiet geplante Grünfläche (derzeit Ackerland und Streuobstwiese) ist mit einer Vielzahl großflächiger Blühflächen zum Erhalt der Biodiversität anzulegen. Hierbei sollen mehrjährige Wildblumenmischungen zum Einsatz kommen. Die Flächen zwischen der Friedensstraße und der Berufsschule am Römerhügel werden derzeit von einer Vielzahl von Insekten, vögeln, Rebhühnern, Feldhasen und Fledermäusen besiedelt. hierbei sind Arten die auf der roten Liste stehen. Im letzten Jahr haben sogar Turmfalken in diesem Bereich gebrütet. Ein vollständiger Verlust dieses Biotopes würde der Artenvielfalt immens Schaden. Zumal es sich teilweise auch um ein Schutzgebiet handelt. Es darf keine Stadtparklandschaft mit penibel geschnittenem Rasen entstehen. Der Erhalt in Form einer Wiese ist zu bevorzugen.</p> <p>Der Hügel zwischen Friedenstraße und Berufsschule dient seit Generationen als Schlittenhügel. Der örtliche Kindergarten nutzt diesen Bereich ebenfalls im Winter zum Schlittenfahren. Das Gebiet muss deshalb unter allen Umständen als Schlittenhügel für bereits in der Nähe wohnende Kinder, neu hinzuziehende Kinder und den Kindergarten weiterhin nutzbar sein. Dies ist eine Möglichkeit in der technisierten und urbanen Gesellschaft den Kindern eine Gelegenheit zu geben sich an der frischen Luft zu bewegen und auch in Kontakt mit der Natur zu kommen.</p>	<p>stück zu kompensieren. Der Parkraum in der Schönbeinstraße dient als Überhang und steht als öffentlicher Parkraum der Allgemeinheit zur Verfügung.</p> <p>Der Wohnturm befindet sich im Bereich eines Allgemeinen Wohngebietes. Nach §13 Baunutzungsverordnung sind Räume für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeit und solcher Gewerbetreibender, die Ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben zulässig. Insoweit ist eine Büronutzung des Wohnturms möglich.</p> <p>Die Hinweise zur geplanten Grünfläche beziehen sich auf das Bebauungsplanverfahren „Kleingärten Römerhügel“. Eine hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist vorgesehen.</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Bei den Abrissarbeiten auf dem ehemaligen Baywa-Gelände ist auf den Schutz der Anwohner vor Belästigungen zu achten. Hierunter fallen das lange Warmlaufenlassen der Maschinen am frühen Morgen, Baulärm bis spät in die Abendstunden sowie Staubbelastigungen. Schutzmaßnahmen wie z.B. das Besprühen mit Wasser während den Abrissarbeiten sind zu ergreifen. Eine Verminderung der Stellplätze in der Schönbeinstraße durch die Bauarbeiten ist zu vermeiden.</p> <p>Die Abrissarbeiten machen den Einsatz schwerer Baumaschinen sowie den Abtransport großer Mengen Gestein und Erde notwendig. Da die Schönbeinstraße nicht mehr im aller besten Zustand ist, und die Belastung durch Baumaschinen und LKW während der Abriss- und Bauphase hinzukommt, ist zu prüfen ob eine Erneuerung der Fahrbahndecke nach Fertigstellung der Bauarbeiten möglich ist. Die Schönbeinstraße wurde im unteren Bereich (Richtung Innenstadt) bereits aufgrund der Kanalarbeiten mit einer neuen Fahrbahndecke versehen. Die Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet wird neu angelegt womit eine Straßenbaufirma sowieso vor Ort ist. Eine Sanierung der Fahrbahndecke im oberen Bereich der Schönbeinstraße würde somit zu einem gleichmäßigen und ordentlichen Erscheinungsbild beitragen. Ein Neubaugebiet mit einer in Abschnitten heruntergekommenen Straße ergibt kein ordentliches Erscheinungsbild.</p> <p>Der verkehrstechnische Anschluss des Neubaugebietes für das Wohngebiet auf Höhe der Friedrich-Naumann-Straße wird als sinnvoll erachtet, da so der abfahrende Fahrzeugstrom direkt über die Friedrich-Naumann-Straße auf die Friedensstraße und somit weiter auf die Schwieberdingerstraße geleitet werden kann. Für den Anschluss des Gewerbegebietes ist eine ausreichende Beschilderung vorzusehen. Diese hat frühzeitig auf der Schwieberdingerstraße zu beginnen. Empfohlen wird ein Beginn ab der Kreuzung Steinbeisstraße/Schwieberdingerstraße. Dies ermöglicht</p>	Hinweise zur Baustellenabwicklung

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>es dem zuführenden LKW-Verkehr frühzeitig die vorgesehene Fahrstrecke zu erkennen und Behinderungen auf der Busstrecke durch falsche Anweisungen von Navigationsgeräten zu verhindern.</p> <p>Bei der Errichtung der Gebäude sind neueste Wärmeschutzstandards heranzuziehen. Neubaugebiete sollten heute bereits in Richtung Passivhausstandard gehen. Dies sollte im Rahmen des Klimaschutzes vorgegeben werden. Wird bei der Dämmung nur eine Minimalstärke genutzt, wird dies für die nächsten 15-20 Jahre auch so bleiben (Lebensdauer von Gebäudedämmungen können auch länger sein). Die Erreichung von heutigen Standards durch erneuerbare Energie zu vollziehen sollte nicht das Ziel sein. Erneuerbare Energien sind teilweise nur „politisch“ CO2-Neutral (Hackschnitzel müssen gefällt, gehackt und transportiert werden). Die klimafreundlichste Wärme ist die, die nicht verbraucht wird. Somit ist ein hoher Wärmeschutz der „CO“-neutralen Erzeugung“ vorzuziehen. Des Weiteren machen die Baukosten von Gebäuden lediglich 20% der Gesamtkosten eines Gebäudes aus. Energiekosten jedoch 40%. Ein größerer Invest in den Wärmeschutz der Gebäude kann somit, zusätzlich zum CO2-Ausstoß, die Lebenshaltungskosten der einziehenden Familien durch geringere Heizkosten, reduzieren.</p> <p>Die Wärmeversorgung sollte durch das Holzheizkraftwerk erfolgen. Dies spart Baukosten für Heizzentrale und Abgasanlage im Neubaugebiet. Zusätzlich ist die Wärmeversorgung mit am umweltverträglichsten. Ein Anschluss an das Holzheizkraftwerk ermöglicht die Leitungsführung bis in die Schönbeinstraße und die Möglichkeit in den Bestandsgebäuden weitere Abnehmer zu gewinnen und die Anschlussdichte zu erhöhen. Die Leitungsverlegung würde Überlagerungen mit der Erneuerung des Fahrbahnbelages ergeben.</p> <p>Da zukünftig keine LKW mehr durch die Schönbeinstraße müs-</p>	<p>Es werden die aktuell geltenden Wärmeschutzstandards angewendet.</p> <p>Das Gebiet wird an die Fernwärmeversorgung angeschlossen, die durch das Holzheizkraftwerk gespeist wird und verfügt damit über einen sehr guten Primärenergiefaktor.</p> <p>Durch die Entflechtung des Gewerbe- und Wohngebietsverkehrs ergibt sich die Möglichkeit</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>sen, ist das Halteverbot auf der Straßenseite der Bestandswohngebäude aufzuheben. Dies führt auch zu einer Entschleunigung des Verkehrs.</p> <p>Da die Gärten der Gebäude Schönbeinstraße/Friedensstraße als Grünzug geschützt sind, ist dies im Neubaugebiet, soweit zu betrachten, dass dort eine größtmögliche Fläche ebenfalls als Grünfläche gestaltet wird.</p>	<p>die Schönbeinstraße als Wohngebietsstraße zu gestalten sowohl durch bauliche als auch verkehrsrechtliche Maßnahmen.</p> <p>Für das Plangebiet werden Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Wohn- und Gewerbeflächen im Gebiet getroffen. Damit ist ein Rahmen für eine angemessene Begrünung vorgegeben. Die konkrete Gestaltung der Freiflächen obliegt dem Bauherrn und wird von der Stadtverwaltung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens konstruktiv begleitet.</p>
6	Bürger 6	22.07.2016	<p>Wie sie in ihren Ausführungen deutlich machen ist die Schönbeinstraße seit jeher die Grenze zwischen der Wohnbebauung im Norden und der gewerblichen Nutzung im Süden. Dies führte bereits in der Vergangenheit zu zahlreichen Konflikten zwischen den einzelnen Interessengruppen.</p> <p>Die jetzige Lösung mit einem zusätzlichen Wohngebiet südlich der Schönbeinstraße lässt zunächst befürchten, dass diese Grenz- und somit die Konfliktlinie weiter in das bestehende Gewerbegebiet hineingetragen wird. Dennoch bietet diese Lösung nun die einmalige Chance, unter Einbeziehung der zur Verfügung stehenden technischen und planerischen Lösungsansätze eine Pufferzone zu den bestehenden Wohngebäuden zu bilden, sodass dieser Konflikt ein für alle Mal gelöst werden kann. Hierzu ist es jedoch aus unserer Sicht unerlässlich einige Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die bestehende Aufteilung zwischen allgemeinem Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet, wie sie augenblicklich vorgesehen ist, sollte nicht weiter zu Gunsten des Wohngebiets verschoben werden. Die ausgewiesene eingeschränkte Gewerbefläche sollte als Puffer zu den reinen Gewerbeflächen in jedem Fall erhalten bleiben, um die dort ansässigen Unter- 	<p>Eine Ausweitung der Wohnbauflächen ist nicht vorgesehen!</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>nehmen zu schützen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich des erlaubten und tolerierenden Betriebslärms möchten wir darum bitten nicht nur etwaig augenblicklich vorherrschende Bedingungen des Lärms zu berücksichtigen sondern auch, sofern diese Grenzwerte Höhe liegen, den Fortbestand der rechtlich möglichen Grenzwerte zu sichern, um bei einer etwaig nötigen Folgevermietung keine Einschränkungen hinsichtlich der Geräusentwicklung hinnehmen zu müssen. - Neben der Erhaltung der bestehenden Parkmöglichkeiten entlang der geplanten Verlängerung der Kammererstraße sollte auch die Errichtung der neuen Parkplätze für die Wohnbebauung eine zentrale Rolle spielen. Hierbei ist heutzutage ein Stellplatz pro Wohneinheit erfahrungsgemäß nicht ausreichend. Um die bestehenden Parkmöglichkeiten nicht durch die neu zu schaffenden Wohneinheiten und die dadurch neu in diesem Gebiet wohnenden Personen weiter zu verknappen sollten 2 Parkplätze je Wohneinheit vorgesehen werden, da bei Parkplatzknappheit eine Nutzung der bestehenden Parkflächen entlang der geplanten Verlängerung der Kammererstraße nicht ausgeschlossen werden kann und die räumliche Nähe hierzu geradezu einlädt. - Um eine Nutzung des neuen eingeschränkten Gewerbegebiets überhaupt möglich zu machen ist die Verlängerung der Kammererstraße eine unabdingbare Voraussetzung. Aus diesem Grund sollte die Genehmigung zur Errichtung der Wohnbauten an die Bedingung geknüpft werden, dass die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebiets gesichert ist. Erst nach Sicherstellung der Möglichkeit und der Errichtung der notwendigen Erschließung kann das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet auch umgesetzt werden. Sollte es aus irgendeinem Grund nicht dazu kommen, wäre dieser Teil des Grundstücks für den Gewerbebetrieb nicht mehr nutzbar und eine weitere Ausdehnung des Wohngebiets nur noch eine 	<p>Die Nutzung der bestehenden Gewerbeflächen wird, aus lärmtechnischer Sicht, durch die bestehende Wohnnutzung in der Schönbeinstraße bestimmt.</p> <p>Dadurch ergibt sich für die bestehenden Gewerbeflächen ein maximaler Flächenschallpegel für den Betrieb der Gewerbeflächen.</p> <p>Eine dementsprechend konzipierte Schallausbreitungsrechnung bildet die Grundlage für die baulichen Anforderungen der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Das bedeutet, dass die bisher mögliche Nutzung für die bestehenden Gewerbebetriebe aus Lärmgesichtspunkten weiterhin möglich bleibt.</p> <p>Für den Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ ist zu klären, wie der Stellplatzbedarf durch die geplante Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnbauflächen nachgewiesen wird.</p> <p>Die Vorgaben der Landesbauordnung sehen einen Stellplatzbedarf von einem Stellplatz pro Wohneinheit vor. Dies gilt für das Plangebiet entsprechend. Aufgrund der bestehenden guten Versorgung mit Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs, sowie der Nähe zum Bahnhof Ludwigsburg ergibt sich aus Sicht der Stadtverwaltung kein Bedarf nach einem höheren Stellplatzschlüssel als diesen die Landesbauordnung vorsieht.</p> <p>Für den Parkraumbedarf aus der Umgebung</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Frage der zeit. Dies gilt es unter Berücksichtigung der vorge-nannten Punkte sowie das Interesse der Stadt in „dem Erhalt bestehender Gewerbeflächen“ vorzubeugen.</p>	<p>bzw. durch Fremdparker ist im Plangebiet kein Stellplatzangebot vorgesehen. Ziel muss es sein den privaten Stellplatzbedarf auf dem Grund-stück zu kompensieren. Der Parkraum in der Schönbeinstraße dient als Überhang und steht als öffentlicher Parkraum der Allgemeinheit zur Verfügung.</p> <p>Durch den Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbenutzung gewährleistet werden. Dafür ist eine von der Schönbeinstraße getrennte Gewerbeerschließung erforderlich.</p> <p>In einem Öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer des ehemaligen BayWA-Areals werden Vereinbarungen zum Bau der Gewerbeerschließung getroffen. Diese Vereinbarung in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ sichert die Herstellung der geplanten Gewerbeerschließung.</p>