

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (in der Zeit vom 28.04.2016 bis 03.06.2016)

1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 17.05.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Zur Versorgung des künftigen Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind deshalb geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt und die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der</p>	<p><i>Beim vorliegenden Baugebiet handelt es sich um ein einziges Grundstück. Öffentliche Verkehrswege gibt es nicht. Hausanschlüsse sind mit dem Bauherrn abzustimmen.</i></p> <p><i>Die Zustellung einer Mehrfertigung des Bebauungsplanes erfolgt, sobald dieser Rechtsgültigkeit erlangt hat.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: <i>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 17.05.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden:</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Ausbaubereich stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.</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. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	

2 Katholische Kirche Ludwigsburg, Schreiben vom 13.05.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Kirchengemeinde sieht in dem Beschluss des Ausschusses BTU zur Art der Bebauung (mit Reihen- oder Kettenhäusern) einen Ansatz, die Sozialstruktur in Eglosheim im Bereich der Familien mit Kindern zu stärken. In diesem Zusammenhang begrüßt sie den Vorschlag des Stadtrates Wilfried Link, den dieser in der BTU-Sitzung vom 10.12.2015 vorgetragen hat: Die Stadtverwaltung möge die Möglichkeit bedenken, ob für dieses Baugebiet ein geeignetes Förderprogramm für Familien mit Kindern aufgesetzt werden könnte.</p>	<p><i>Der dargestellte Belang ist nicht abwägungserheblich, da dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.</i></p> <p><i>Ein Förderprogramm wurde seitens der Stadt nicht aufgelegt.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: <i>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

3 Landratsamt Ludwigsburg, Schreiben vom 08.06.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Naturschutz</p> <p>Die bereits durchgeführte artenschutzrechtliche Potenzialanalyse weist auf das mögliche Vorkommen von freibrütenden Vogelarten und Zauneidechsen im Plangebiet hin. Um bewerten zu können, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, ist für die in der Potenzialanalyse dargestellten relevanten Arten eine Bestandserfassung vorzunehmen. Gegebenenfalls sind Vermeidungs-, Minimierungs- oder auch CEF-Maßnahmen für die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu entwickeln. CEF-Maßnahmen sowie Monitoring sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und im Bebauungsplan rechtlich zu sichern.</p>	<p><i>In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde sich auf eine vertiefende Datenerhebung zu Vögeln und Reptilien verständigt.</i></p> <p><i>Im Zuge der Untersuchung wurden als bewertungsrelevante Arten nur Vögel nachgewiesen. Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG erfolgt eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf den Zeitraum Oktober bis Februar. Ein entsprechender Hinweis wurde unter Ziffer C – Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</i></p>

3 Landratsamt Ludwigsburg, Schreiben vom 08.06.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u> <u>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:</u> Wir regen an, extensive Dachbegrünung für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer sowie wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zugangsbereichen festzusetzen.</p> <p><u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:</u> Maßnahmen, die sich grundsätzlich auf das Schutzgut Grundwasser auswirken können, sind dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen. Gleiches gilt für das unerwartete Freilegen von Grund- bzw. Schichtwasser im Zuge von Erschließungs- oder Gründungsarbeiten. Eine dauernde Grund- bzw. Schichtwasserableitung ist unzulässig.</p> <p><u>Altlasten:</u> Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen: „Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015). Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.“</p>	<p><i>Die Anregungen zum Kommunalen Abwasser und Oberflächengewässer (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Befestigungen für Zugänge, Zufahrten und Fußwege) wurden unter den Ziffern A 8 und A 10.1, Pfg 5 des Textteils aufgenommen und berücksichtigt. Oberirdische Stellplätze sind unzulässig.</i></p> <p><i>Die Hinweise zu Wasserschutzgebieten/Grundwasserschutz wurden unter Ziffer C - Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p><i>Die Hinweise zu Altlasten wurden unter Ziffer C - Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p><i>Die Hinweise zum Bodenschutz wurden unter Ziffer C - Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p><i>Beschlussvorschlag:</i> <i>Die Anregungen wurden berücksichtigt und die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplanentwurf übernommen.</i></p>

4 Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Schreiben vom 31.05.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Geotechnik</u> Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet lössführende Fließerde unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgen Festgesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.</p>	<p><i>Die Hinweise zur Geotechnik wurden unter Ziffer C - Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p><i>Die Hinweise zum Grundwasser wurden unter Ziffer C - Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: <i>Die Anregungen wurden berücksichtigt und die entsprechenden Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</i></p>

5 Stadtentwässerung Ludwigsburg GmbH, Schreiben vom 03.05.2016, Ergänzung vom 01.02.2018

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Abwasserkanäle (Mischsystem) sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. • Es besteht grundsätzlich Rückstaugefahr unterhalb der Rückstauenebene. Wir verweisen auf die Abwassersatzung der Stadt Ludwigsburg. Grundsätzlich ist für die Gebäude- und Grundstücksentwässerung und insbesondere für die Rückstausicherung DIN 1986/DIN EN 12056 maßgebend. • Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des SFB „Maurach“. Gemäß des Allgemeinen Kanalisationsplans von Ludwigsburg geht die Fläche als „locker bebautes Wohngebiet“ mit einem mittleren Versiegelungsgrad von ca. 40 % in die Berechnung ein. Dieser Befestigungsgrad sollte nach Abschluss der Bebauung aufgrund der bereits heute vorhandenen hohen Auslastung des Kanalnetzes möglichst unterschritten bzw. keinesfalls überschritten werden. • Im Falle der Überschreitung des maximalen Versiegelungsgrades sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung oder Reduzierung des Regenwasserabflusses auf den Grundstücken zu treffen. Dies kann beispielsweise durch die Rückhaltung von Regenwasser z.B. mittels Retentions- oder Stauräumen, Dachbegrünungen oder Zisternen erzielt werden. Ein weiteres geeignetes Mittel ist die Entsiegelung von befestigten Flächen zur Regenwasser- versickerung mittels Mulden/Rigolen-Systemen, Rasengitter oder versickerungsfähigem Pflaster, etc. • Aufgrund der begrenzten Kapazität der öffentlichen Kanalisation kann bei einer Überschreitung des im Allgemeinen Kanalisationsplan festgelegten Versiegelungsgrades eine Einleitbeschränkung ausgesprochen werden. 	<p><i>Für das Gebiet ist eine GRZ von 0,4 mit Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,8 festgesetzt.</i></p> <p><i>Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, Zugänge und Fußwege sowie Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Tiefgarage ist intensiv zu begrünen. Zisternen als Nebenanlagen sind zulässig. Eine Rückhalte-Zisterne, der das Regenwasser der Dachflächen über die Wasserrinne zugeführt wird, ist verpflichtend anzulegen.</i></p> <p><i>Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Zur Entlastung des Kanalsystems und aus ökologischen Gesichtspunkten wird das Wasser der begrünten Dachflächen getrennt vom Brauchwasser zunächst über einen kleinen Wasserlauf, der die Trennlinie zwischen den nord- und südseitigen Gärten darstellt, einer Zisterne zugeführt. Dort steht es als Wasser für gärtnerische Zwecke zur Verfügung. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden die anfallenden Wassermengen weiter reduziert und gepuffert.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: <i>Die Anregungen wurden berücksichtigt und die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</i></p>

Folgende Behörden/Träger öffentlicher Belange hatten keine Anregungen/Bedenken:

- Amprion GmBH
- AVL (keine Rückmeldung)
- Deutsche Post AG
- Ericsson Services GmbH
- Evangelische Kirche (keine Rückmeldung)
- Polizeidirektion Ludwigsburg (keine Rückmeldung)
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur
- Stadtwerke Ludwigsburg
- Syna GmbH
- Verband Region Stuttgart
- Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
- Zweckverband Landeswasserversorgung

1 Öffentlichkeit 1 mit Unterschriftenliste, Schreiben vom 13.05.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>beachtet würde, dass die Eigentümer zusätzlich für die Nutzung von Sonnenenergie sorgen könnten. Das wäre bei Satteldächern leicht möglich, effizient vor allem dann, wenn die Dachflächen geeignet ausgerichtet sind, aber kaum bei den im Dezember 2015 in der BTU-Vorlage dargestellten Staffeldgeschossen.</p> <p>Hinzu kommt die Frage der <u>Einpassung in die Umgebung</u>: Sowohl die benachbarten Reihenhäuser als auch alle weiteren Reihenhäuser im Rund der Ingersheimer Straße sind mit geneigten Dächern ausgestattet. Die Flachdächer der wesentlich höheren Wohnblocks im Norden und Westen sind in diesem Zusammenhang ganz ohne Belang. Sowohl die Nutzung von Sonnenenergie als auch die Einpassung in die bestehende Bebauung erfordern es, die <u>ungleich geneigten Satteldächer (70°/30°)</u> der Umgebung hier ebenfalls vorzusehen. Das betrifft sowohl die Ausschreibung als auch das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Bei beiden Vorgängen ist auch der Umfang der baulichen Nutzung von Bedeutung. Aufzunehmen sind demzufolge die Vorgaben bezüglich <u>2 Vollgeschossen, GRZ 0,4 sowie GFZ 0,8</u>. Über die gesetzlichen Mindestabstände zur Nachbarbebauung hinaus muss aber auch durch <u>Vorgabe eines Baufensters</u> und durch <u>Angaben zur Stellplatzverpflichtung</u> dafür gesorgt werden, dass zusätzliche PKW-Stellplätze, auch für den Besucherverkehr,</p>	<p><i>damit verbundenen Reduzierung der Außenwände (i. V. m. mit der Wahl der Materialien bzgl. ihrer Dämmeigenschaften) wird dem Gedanken einer optimierten energetischen Bauweise Rechnung getragen. Bei der Wärme- und Energiegewinnung sind zudem die geltenden gesetzlichen Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) zu erfüllen. Deshalb werden auf planungsrechtlicher Ebene auf entsprechende Regelungen verzichtet.</i></p> <p><i>Die vorgeschriebene Dachbegrünung trägt dem ökologischen Aspekt Rechnung. Letztlich wurde der städtebaulichen Qualität und dem klimatischen Beitrag der Vorrang vor dem energetischen Aspekt gegeben.</i></p> <p><i>Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wurden ausschließlich geneigte Dächer festgesetzt. Mit den Höhenfestsetzungen, die eine zweigeschossige Bebauung zulassen und in Verbindung mit der festgesetzten Lage der Firste sowie der Dachneigung zwischen 20° und 30°, ist eine möglichst effektive Ausnutzung der Dachgeschosse gewährleistet. Dem Bauherrn kann so eine optimale Grundstücksausnutzung ermöglicht werden. Gleichzeitig soll durch die festgesetzte maximale Firsthöhe ein städtebauliches Einfügen in die Nachbarbebauung gewährleistet werden.</i></p> <p><i>Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Festsetzungen von max. Trauf- und Firsthöhen stellen ein Einfügen in die Umgebung sicher. Es sind damit max. 2 Vollgeschosse möglich. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hinreichend über Baufenster definiert. Nach der Landesbauordnung ist ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgeschrieben. Im Bebauungsplan</i></p>

1 Öffentlichkeit 1 mit Unterschriftenliste, Schreiben vom 13.05.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>auf <u>eigenem</u> Grund geschaffen werden. Schon im langen nordwestlichen Bereich der Ingersheimer Straße sind wegen der bisherigen Gestaltung kaum öffentliche Stellplätze vorhanden. Die Sicht- und Ausweichsituation an der Straßengabel nordöstlich des Grundstücks ist problematisch. Auch die enge Situation östlich des Baugebiets ist jetzt schon schwierig und führt nicht nur beim Parken (immer wieder an unzulässiger Stelle) sondern auch beim Begegnungsverkehr zu gefährlichen Situationen und manchmal als unmittelbare Notreaktion auch zu raschem Ausweichen auf den - nur einseitig vorhandenen - Gehweg. Die Situation für Fußgänger, besonders für Kinder, und die potentielle Behinderung von Rettungsfahrzeugen dürften sich verschärfen, wenn nicht <u>ausreichende Möglichkeiten auf dem Grundstück selbst</u> geschaffen werden und wenn nicht auch an <u>zusätzlichen öffentlichen Parkraum</u> gedacht wird. Der enge östliche Straßenbereich mit den dort massierten Zugängen und Zufahrten zu einem Großteil der Bebauung verträgt eine weitere Verschärfung nicht.</p> <p>Bezüglich einer <u>Tiefgaragenlösung</u> haben sich inzwischen, neben dem genannten Vorbehalt der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit für wenige Wohneinheiten, weitere <u>Vorbehalte</u> ergeben: Mehrere Anlieger berichten, dass wegen des felsigen Untergrundes bereits beim Bau der auf ähnlicher Höhe liegenden Tiefgarage der Wohnungsblöcke Ingersh. Str. 39 bis 41/1 nicht nur mit Pressluftwerkzeug, sondern auch mit Sprengungen gearbeitet wurde und dass dabei Schäden an mehreren Häusern entstanden sind. Das würde nicht nur das Kostenproblem, sondern auch die Risikosituation verschlechtern und wäre deshalb insgesamt aus unserer jetzigen Sicht ohne weitere Klärung nicht zu rechtfertigen.</p>	<p><i>wird dieser Stellplatzschlüssel auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den für eine Tiefgarage festgesetzten Flächen zulässig. Auf die Ausweisung weiterer oberirdischer Flächen für Garagen, Carports oder offener Stellplätze soll bewusst verzichtet werden, um u.a. Konflikte mit Parkierungsverkehr auf den Grundstücken zu vermeiden. Diese Zielsetzung wird zusätzlich durch den großzügig bemessenen Stellplatzschlüssel verfolgt, wonach der gesamte Stellplatzbedarf unterirdisch unterzubringen ist. Zur Entflechtung der Situation erfolgt die Zufahrt in beide Tiefgaragen von Norden.</i></p> <p><i>Die Sichtfelder sind eingehalten.</i></p> <p><i>Die Umgestaltung des öffentlichen Verkehrsraums ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Dem Bauherrn wurde die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Es steht den Nachbarn frei, ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: <i>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

2 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 10.04.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>[...]</p> <p>1. In dem Beschlussantrag der Verwaltung vom 24.03.2016 wurde richtigerweise darauf hingewiesen, dass „...im Süden und Osten eine 2-geschossige Reihenhausbebauung mit verkleideten Pultdächern...“ besteht. Im Blick auf eine einheitliche Bebauung halten wir es deshalb für sinnvoll, eine solche zweigeschossige Bauweise für Reihen-/Kettenhäuser auch in dem Bebauungsplan bzw. den Vorgaben an die Bauträger festzuschreiben und die Baufenster in geeigneter Weise festzulegen. Andernfalls entsteht speziell im Osten eine echte Schlucht zwischen der neuen Bebauung westlich und den bestehenden Reihenhäusern 36, 38, 40 sowie den hohen Gebäuden Ingersheimer Straße 6 - 8 im östlichen Bereich.</p> <p>2. Die Ingersheimer Straße wurde 1979 / 1980 gebaut. Viele sahen sie als städtebaulich sehr vorbildlich an, da sie den Bereich in einer verkehrsberuhigenden Weise erschloss.</p> <p>Danach wurden jedoch in dem äußeren Teil der Ingersheimer Straße zahlreiche weitere Wohneinheiten erstellt. Leider wurden hierbei jedoch keinerlei öffentliche Stellplätze in der Ingersheimer Straße mit berücksichtigt. Bei den entsprechenden Neubauten handelt es sich um die</p> <p>Reihenhäuser Ingersheimer Straße 43 — 71</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhäuser Ingersheimer Straße 39, 39/1, 41 und 41/1 • Sozialwohnungen Ingersheimer Straße 3, 5, 7 und 7/1 <p>Aus diesem Grunde herrscht im Bereich der öffentlichen Stellplätze ein großer Mangel, der zur Folge hat, dass Besucher und Anwohner auf Gehwegen oder im Bereich der Ausweichplätze innerhalb der Verkehrsberuhigung par-</p>	<p><i>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.12.2015 den Grundsatzbeschluss zugunsten einer Reihenhausbebauung gefasst. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Festsetzungen von max. Trauf- und Firsthöhen stellen ein Einfügen in die Umgebung sicher. Es sind damit max. 2 Vollgeschosse möglich. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hinreichend über Baufenster definiert.</i></p> <p><i>Nach der Landesbauordnung ist ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgeschrieben. Im Bebauungsplan wird dieser Stellplatzschlüssel auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den für eine Tiefgarage festgesetzten Flächen zulässig. Auf die Ausweisung weiterer oberirdischer Flächen für Garagen, Carports oder offener Stellplätze soll bewusst verzichtet werden, um u.a. Konflikte mit Parkierungsverkehr auf den Grundstücken zu vermeiden. Diese Zielsetzung wird zusätzlich durch den großzügig bemessenen Stellplatzschlüssel verfolgt, wonach der gesamte Stellplatzbedarf unterirdisch unterzubringen ist. Zur Entflechtung der Situation erfolgt die Zufahrt in beide Tiefgaragen von Norden. Bezugnehmend auf die Grundsatzentscheidung für eine Reihenhausbebauung sei erwähnt, dass mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen werden soll, 8</i></p>

2 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 10.04.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>ken. Aufgrund des nunmehr geplanten Bauvorhabens kommen weitere Autos hinzu. Wir bitten deshalb dringend darum, nicht dieselben Fehler zu wiederholen und dem täglich spürbaren Problem des ruhenden Verkehrs ausreichend Rechnung zu tragen. Dementsprechend sollten ausreichend zusätzliche öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden.</p> <p>3. Auch könnte in Betracht gezogen werden, die leichte Hanglage des Baugrundstücks für eine Tiefgaragenlösung zu nutzen, wenn dies wirtschaftlich möglich ist, eventuell auch mit der Möglichkeit des Verkaufs von Tiefgaragenplätzen an Anlieger. Die Tiefgarage könnte unter den Gärten der zu bauenden Reihenhäuser liegen; in sie könnte dann von der Ingersheimer Straße aus von Norden (z. B. etwas oberhalb der Höhenlinie 268 m) eingefahren werden.</p>	<p><i>Wohneinheiten einzurichten. Ein Aspekt der Entscheidung für die Reihenhausbebauung mit einer geringeren Anzahl an Wohneinheiten als beim Geschosswohnungsbau war die Entlastung des öffentlichen Verkehrsraums.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: <i>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

3 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 09.05.2015

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>[...]</p> <p>Wir möchten in dem oben genannten aktuellen Zusammenhang höflich an das Stadtentwicklungskonzept in der Fassung des Beschluss des Gemeinderats vom 28.10.2015 erinnern. Als Leitsatz zum Themenfeld „Attraktives Wohnumfeld“ wurde die Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots, so wörtlich, „für alle Bevölkerungsgruppen in einem sozial ausgeglichenen und lebendigen Wohnumfeld“ bestätigt. In den maßgeblichen strategischen Zielen wurde u.a. das Ziel einer ausgewogenen Sozialstruktur und ausgewogener Bevölkerungsstruk-</p>	<p><i>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.12.2015 den Grundsatzbeschluss zugunsten einer Reihenhausbebauung gefasst.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: <i>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

3 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 09.05.2015

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>turen fortgeschrieben. Siedlungsbereiche, in denen einseitige demografische und soziale Strukturen entstehen, sollen demnach vermieden werden.</p> <p>Das Bestandsgebiet rund um die Ingersheimer Straße ist aus der Perspektive junger zugewilliger bzw. grundsätzlich bleibewilliger Familien derzeit <u>auch</u> geprägt durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Zusammenleben mit Mitbürgern in sozial schwierigen Verhältnissen, mit einer älter werdenden Wohnbevölkerung und mit Menschen unterschiedlichster Kulturen und Gruppen. • Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen mit einer deutlich unausgeglichene Sozial- und Bevölkerungsstruktur, • den sozialen und städtebaulichen Folgen des sog. Sozialen Wohnungsbaus der 1960er und 1970er Jahre, • bereits bestehende strukturdominante Baukörper in der unmittelbaren Nachbarschaft, • eine in weiten Teilen noch von den Erstbeziehern in den 1970er und 1980er genutzte Wohnbebauung sowie ungenutzte Freiflächen im Eigentum Privater und der Kirche, die beide auf Sicht nicht für die Nutzung durch Familien mit Kindern zur Verfügung stehen werden. <p>Gleichwohl verzeichnet unserer Wahrnehmung nach der Bereich Ingersheimer Straße, Lichtäcker und Straßenäcker seit einigen Jahren eine überaus positive Entwicklung was den Zuzug junger Paare angeht, die entweder bereits erste Kinder mitbringen oder eine Familiengründung planen. Leider führen die oben aufgeführten Faktoren und insoweit ganz maßgeblich der nicht hinreichend verfügbare familiengerechte Wohnraum in Gestalt von größeren Wohnungen, Ein- und Zweifamilien- sowie von Reihenhäusern erkennbar zu einer Stagnation dieses positiven Trends. So sind allein in den vergangenen Monaten zu unse-</p>	

3 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 09.05.2015

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>rem Bedauern rund ein halbes Dutzend eigentlich bleibewilliger junger Familien in andere Stadtteile von Ludwigsburg sowie nach Benningen, Asperg, Kornwestheim und Stuttgart ausgewichen.</p> <p>Wir sehen daher mit Sorge einer eventuellen Beschlussfassung entgegen, die die Grundlage für eine weitere Geschossbebauung und damit für die Umkehr der erhofften Fortsetzung der positiven Entwicklung der oben beschriebenen, das Bestandgebiet Ingersheimer Straße mitprägenden Faktoren legen könnte.</p> <p>[...]</p>	

4 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 31.05.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Hier: Anmerkungen zur „Artenschutzrechtlichen Konflikteinschätzung Baugebiet Ingersheimer Straße West“</p> <p>Das mit der Auslegung zur Bebauungsplanänderung öffentlich gemachte Gutachten zur „Artenschutzrechtlichen Konflikteinschätzung“ wirft bei mir folgende Fragen auf:</p> <p>Wie geht die planende Behörde mit den folgenden Passagen des Gutachtens um:</p> <p>„Eine umfassende Aufnahme des Bestandes der Avifauna auf den beiden Flächen wird als notwendig angesehen.“ Und weiter: „Um Rechtssicherheit zu erlangen, wird eine vertiefende Untersuchung der Eingriffsbereiche hinsichtlich ihrer Besiedlung durch Reptilien oder Vögel empfohlen. Hierdurch lässt sich ein Vorkommen und somit eine Betroffenheit relevanter Arten gesichert nachweisen oder ausschließen. Dieses Vorgehen ermöglicht verbind-</p>	<p><i>Die vertiefende Untersuchung ist als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt.</i></p> <p><i>Auszug: „Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem geplanten Bebauungsplan ‚Ingersheimer Straße West‘ wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel) nachgewiesen. Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten ver-</i></p>

4 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 31.05.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>liche Aussagen zur Gegenständlichkeit und ggf. Bewältigung der Konflikte." Kann ich davon ausgehen, dass dies <u>nicht</u> durch den „Verzicht auf die Umweltprüfung" laut Beschlusslage erledigt ist???</p> <p>Oder war ein sorgloser Umgang mit diesen Themen möglicherweise durch die negative optische Darstellung im Gutachten selbst provoziert? Zum jetzt ausgelegten Baugebiet Teil a enthält dieses lediglich die folgenden teils seltsam anmutenden drei Bilder:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="190 608 495 831">  <p>Abbildung 5: Grünland in Bereich '3A'</p> </div> <div data-bbox="512 608 808 831">  <p>Abbildung 7: Aufwuchs mit Hecken im Bereich '3A'</p> </div> </div>  <p>Daraus liest man wohl: „uninteressantes Grünland, anderes wächst höchstens am Rande, ansonsten ungepflegt und chaotisch." Die nachfolgenden 4 eigenen aktuellen Bilder zeigen zunächst das „Grünland" von NO aus, dann unten den „Aufwuchs mit Hecken" und den darin befindlichen „Einzelbaum"; auf der nächsten Seite sind dann noch die im Gutachten nicht genannte große Kastanie im SO des Gebietes zu sehen sowie weitere Bäume,</p>	<p><i>bunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG muss aus diesem Grund eine Maßnahme realisiert werden. Hierbei handelt es sich um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober bis Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) im Falle der Vögel. Verbotstatbestände der erheblichen Störung im Sinne von § 44 (1) 2 BNatSchG sind nicht zu erwarten, da eine Betroffenheit der lokalen Population ausgeschlossen werden kann. Von einer Beeinträchtigung weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie, die nicht einer der aufgeführten Arten oder Artengruppen angehören, ist nicht auszugehen.“</i></p> <p><i>Das Gutachten wurde im Rahmen der Offenlage ausgelegt.</i></p> <p><i>Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs am 1. Januar 2007 kann nach § 13a BauGB bei entsprechenden Gebieten im Innenbereich das „beschleunigte Verfahren“ angewandt werden. Mit dieser gesetzlichen Grundlage sind die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig zu betrachten.</i></p> <p><i>Eine überschlägige verbale Bewertung des Plangebietes hinsichtlich der Um-</i></p>

4 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 31.05.2016

Stellungnahme

die auf dem Gebiet wachsen. Möglicherweise lässt das doch den ökologischen Bestand noch in besserem Licht erscheinen.



Hier links das „Grünland“ von NO aus aufgenommen. Da ist auf dem Grundstück doch noch etwas mehr als hauptsächlich Gras zu sehen. Und das Bild darunter zeigt, dass der große Bogen Strauchwerk und der an dessen Rand stehende Baum (hier links von der Mitte) doch mehr sind als Schmutzecke bzw. armseliges Gewirr von verzweigten Stämmchen, wie es die Bilder im Gutachten nahelegen.



Abwägungsvorschlag

weltauswirkungen wurde für diesen Bebauungsplan dennoch durchgeführt. Die Umsetzung des Freiflächenplans sorgt für eine umfangreiche Begrünung der privat genutzten Freiflächen. Es sind kleine bis mittelgroße Bäume zu pflanzen sowie Strauch- und Heckenpflanzungen vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

4 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 31.05.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Auf dieser Seite schließlich die 2 weiteren Bilder der größeren Gehölze, die im Gutachten nicht erwähnt sind:</p> <p>Links (<i>Anmerkung: unten</i>) sieht man die große Kastanie im SO des Baugebietes.</p> <p>Und unten schaut man auf einen mehrstämmigen Baum, der sich am nördlichen Rand des Gebietes gebildet hat. Die Alleebäumchen sind hiergegen klein und bestimmt nicht ökologisch wertvoller.</p> <p>Alles dies soll zeigen, wie plausibel die bereits angeschnittene Frage ist: „Wie wird mit der Aussage des Gutachtens umgegangen, dass eine Bestandsaufnahme der Avifauna als notwendig angesehen wird und dass eine vertiefende Untersuchung des Eingriffsbereiches hinsichtlich der Besiedlung durch Reptilien oder Vögel empfohlen wird.“</p> 	

5 Öffentlichkeit 2, Schreiben vom 01.06.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Vielen Dank für das am 31.05.2016 gemeinsam mit dem Stadtteilausschuss Eglosheim geführte Gespräch über die Bebauung des Gebiets „Ingersheimer Straße West.“ Es brachte uns einige Klarheiten bezüglich der weiteren Verfahrensweise.</p> <p>Unser Gespräch umfasste auch unsere Anregungen. Drei Themen erscheinen mir als wichtig, um sie nochmals zu erwähnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intensiv wurde in dem Gespräch unsererseits nochmals auf ein Sichtfeld im Bereich der Straßengabelung im nord-östlichen Bereich des Baugebiets hingewiesen (siehe auch unser Schreiben vom 13.05.2016, Seite 2, Absatz 2). • In die vorbereiteten Beschlussvorlagen der Gemeinderatsausschüsse für die 13. KW habe Sie dankenswerterweise aufgenommen: • GRZ 0,4 <p>Entsprechend der Beschlussvorlage für die BTU-Sitzung vom 10.12.2015 (Vorlage Nr. 491/15) wurde als GFZ 0,8 beschlossen. Diese Angabe haben Sie in der nun folgenden Beschlussvorlage nicht wiederholt. - Ich wäre Ihnen dankbar, wenn diese Geschossflächenzahl noch aufgenommen würde, so dass Klarheit herrscht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwei Stellplätze pro Haus. <p>Wir bitten Sie hiervon keinesfalls abzuweichen und weisen diesbezüglich auch nochmals auf unser Schreiben vom 10.04.2016, Seite 2, Ziffer 2, hin, so dass Fehler aus der Vergangenheit nicht wiederholt werden.</p> <p>Ich bitte Sie, diese Anregung in die weiterfolgende Planung weiter aufzunehmen.</p>	<p><i>Die Sichtfelder sind eingehalten.</i></p> <p><i>Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Festsetzungen von max. Trauf- und Firsthöhen stellen ein Einfügen in die Umgebung sicher. Es sind damit max. 2 Vollgeschosse möglich.</i></p> <p><i>Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: <i>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

6 Öffentlichkeit 3, Schreiben vom 02.06.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die für die frühzeitige Beteiligung vorgelegten Unterlagen sind für eine qualitative Beurteilung nicht ausreichend. So fehlen sowohl der Textteil als auch die Begründung, im Lageplan fehlt die Darstellung der Baufenster mit Angaben der Gebäudehöhen, Dachform usw.. Der [...] ist der Meinung, dass hier dem Investor/Bauträger entsprechende Vorgaben gemacht werden sollten, auch im Hinblick auf eine energieeffiziente Bauweise.</p> <p>Begrüßt wird, dass eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung durchgeführt wurde. Auffällig ist dabei, dass diese Einschätzung auch ein offenbar weiteres geplantes Baugebiet (Bereich 3B) umfasst. Entsprechend diesem Bericht ist für den Bereich 3A noch eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung in Bezug auf Reptilien und Vögel erforderlich.</p> <p>Eine Bebauung des Bereichs 3A an der Ingersheimer Straße bedeutet den Verlust einer weiteren Grünfläche in Eglosheim. Es stellt sich die Frage, ob dies mit dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Ludwigsburg vereinbar ist?</p>	<p><i>Der Aufstellungsbeschluss muss lediglich den Planbereich bezeichnen, jedoch noch keine inhaltlichen Aussagen über die Nutzung des Plangebietes treffen. Das Planungsziel, nämlich die Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes durch eine Reihen- oder Kettenhausbebauung, war in der Gemeinderatsvorlage Nr. 107/16 dargelegt worden. Der ausgearbeitete Planentwurf wurde mit Textteil und Begründung sowie allen zugehörigen Gutachten und Unterlagen im Rahmen der Offenlage der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.</i></p> <p><i>Die vertiefende Untersuchung ist als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage ausgelegt. Der Bereich 3B ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Der Klimaatlas der Region Stuttgart aus dem Jahr 2008, auf dem das Klimaanpassungskonzept (KliK) der Stadt Ludwigsburg basiert, stellt das Grundstück als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion dar. Hier besteht eine geringe klimatisch-lufthygenische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, wie z.B. die Schließung von Baulücken. Weiterhin sind dort keine Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen vorhanden.</i></p> <p><i>Das KliK ist insofern berücksichtigt, als dass die kleinklimatischen Belange durch Dachbegrünung und die Begrünung der Hausgärten berücksichtigt werden. Somit ist für die Nachbarschaft keine Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu erwarten. Durch die Gebäudestellung wird die Belüftung des Gebietes nicht beeinträchtigt.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: <i>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

7 Öffentlichkeit 4, Schreiben vom 03.06.2016

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>4. Im Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans werden normalerweise städtebauliche Rahmenbedingungen der Planung in einem Text- und einem Planteil in einfacher Form dargestellt. Aussagen über Ausrichtung der Reihenhäuser (Energiebedarf), Maß der baulichen Nutzung, Erschließung der Grundstücke und Möglichkeit des Baus einer Tiefgarage sollten schleunigst auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, nicht nur den Investoren oder Bauträgern, die sich um den Kauf der Fläche bewerben.</p>	<p><i>Der Aufstellungsbeschluss muss lediglich den Planbereich bezeichnen, jedoch noch keine inhaltlichen Aussagen über die Nutzung des Plangebietes treffen. Das Planungsziel, nämlich die Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes durch eine Reihen- oder Kettenhausbebauung, war in der Gemeinderatsvorlage Nr. 107/16 dargelegt worden.</i></p> <p><i>Der ausgearbeitete Planentwurf wurde mit Textteil und Begründung sowie allen zugehörigen Gutachten und Unterlagen im Rahmen der Offenlage der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: <i>Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.</i></p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (in der Zeit vom 08.05.2018 bis 15.06.2018)

Folgende Behörden/Träger öffentlicher Belange hatten keine bzw. keine abwägungsrelevanten Anregungen/Bedenken:

- Zweckverband Landeswasserversorgung
- Bodensee-Wasserversorgung
- Amprion GmbH
- Ericsson Services GmbH
- Syna GmbH
- Polizeipräsidium Ludwigsburg
- Verband Region Stuttgart
- Regierungspräsidium Stuttgart
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Landratsamt Ludwigsburg

Folgende Behörden/Träger öffentlicher Belange haben auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen – die Stellungnahme der Verwaltung hierzu gilt weiterhin bzw. wurde entsprechend neuerer Erkenntnisse geändert/ergänzt:

- Stadtwerke Ludwigsburg/Kornwestheim (Verweis auf Stellungnahme vom 18.05.2016)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Verweis auf Stellungnahme vom 17.05.2016)

II) Öffentlichkeit (in der Zeit vom 08.05.2018 bis 08.06.2018)

1 Öffentlichkeit 5, Schreiben vom 06.06.2018	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><i>Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte – Schreiben im vollen Wortlaut s. Anhang; im Wesentlichen wird die Höhe der geplanten Bebauung beanstandet.</i></p> <p>Mit dem Bebauungsplanverfahren wird lediglich den Interessen des Bauträgers Rechnung getragen. Es handelt sich demzufolge um eine unzulässige Vorhaben-bezogene Planung. Ein Planungsverfahren, das ausschließlich den Interessen eines Bauwilligen Rechnung trägt, ist unzulässig, wenn wie im vorliegenden Fall, die städtebauliche Anforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz BauGB nicht gegeben ist.</p> <p>Unser Mandant beanstandet, dass die im Bebauungsplan des Bauträgers mit den Nummern 1, 2, 6, 7 und 8 bezeichneten Häuser zu hoch sind.</p> <p>Dies bedeutet, dass sich das Vorhaben, insbesondere unter Berücksichtigung des geplanten Wohnhauses 7, nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.</p> <p>Durch den Bebauungsplan werden bodenrechtliche Spannungen erzeugt bzw. erhöht. Es zeigt sich daran, dass die Fußbodenhöhe des geplanten Gebäudes 7 wesentlich über dem Grundstück unseres Mandanten liegt.</p>	<p>Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde (BVerwG, z.B. Beschluss vom 11. Mai 1999 - 4 BN 15.99). Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urteile vom 10. September 2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16 Rn. 11). Ludwigsburg ist eine attraktive Stadt, die durch regen Zuzug gekennzeichnet ist. Aufgrund des damit verbundenen hohen Wohnraumbedarfes, ist es zwingend erforderlich, neuen Wohnraum zu schaffen. Das Plangebiet bietet sich für eine solche Schaffung von Wohnraum an, da es für seine ursprüngliche Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf nicht mehr benötigt wird. Das Plangebiet ist im Wesentlichen von Wohnbebauung umgeben und daher für eine Nachverdichtung prädestiniert.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen anlassbezogenen Angebotsbebauungsplan. D.h. der Bebauungsplan und die Pläne des Bauträgers sind grundsätzlich voneinander zu trennen.</p> <p>Den Begriff des „Einfügens“ findet bei der Schaffung neuen Planungsrechts keine Anwendung. Dieser bezieht sich regelmäßig auf die Beurteilung von Bauvorhaben, wenn gerade kein Planungsrecht vorhanden ist (Gebiete nach § 34 BauGB). Nichtsdestotrotz wurde bei dem vorliegenden Bebauungsplan auf die</p>

1 Öffentlichkeit 5, Schreiben vom 06.06.2018

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wir sind der Meinung, dass sich das Bauvorhaben gegenüber unserem Mandanten als rücksichtslos darstellt. Das Rücksichtnahmegebot ist angesichts der vorgesehenen Fußbodenhöhe des im Bauplan bezeichneten Gebäudes Nr. 7 und des Gebäudes Nr. 8 verletzt. Die Fußbodenhöhe des Kellergeschosses des Gebäudes 7 liegt um ca. 1,30 m über dem derzeitigen Niveau des Baugrunds (genaues Maß ist uns nicht bekannt, da uns die Detailpläne nicht vorliegen).</p> <p>Der Fußboden des neuen Gebäudes beginnt demnach im Fensterbereich des 1. OG des bereits seit über 30 Jahren bestehenden Gebäudes. Dies bedeutet, dass die vorgesehene Bebauung nicht der bestehenden Bebauung unmittelbar im Bereich des Plangebiets angepasst wird, sondern die geplanten Gebäude einen „Fremdkörper“, bezogen auf die unmittelbar angrenzenden Gebäude, insbesondere auf das Wohnhaus unseres Mandanten darstellen.</p> <p>Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Fußbodenhöhen im Bebauungsplanentwurf deutlich reduziert werden müssen. Sachliche Gründe, die diese Fußbodenhöhen rechtfertigen könnten, können wir nicht erkennen. Aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergibt sich nicht, warum es nicht möglich sein sollte, die geplanten Wohnhäuser auf dem Niveau der Verkehrsfläche und der Nachbargrundstücke zu bauen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Höhen der bestehenden Häuser mit einer Höhe von 10,20 m, also 0,50 m zu hoch gezeichnet wurden. Die bestehenden Häuser haben auch nicht die Bezeichnung Hagenäcker, sondern Ingersheimer Straße.</p>	<p>Umgebung Rücksicht genommen und die wesentlichen Kennziffern weitestgehend übernommen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet mit den Nutzungskennziffern GRZ 0,4 i. V. m. einer max. Firsthöhe fest.</p> <p>Die an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne weisen folgende Nutzungskennziffern auf:</p> <p>BPL im Süden: WA; GRZ=0,4; GFZ=0,8; II Vollgeschosse BPL im Osten: WA; GRZ= 0,4; GFZ= 1,1; IV Vollgeschosse BPL im Norden: WA; GRZ= 0,4; GFZ=1,2; VI Vollgeschosse WA; GRZ= 0,4; GFZ= 1,1; IV Vollgeschosse</p> <p>Der Vorgängerbebauungsplan, der durch den BPL Ingersheimer Straße West abgelöst wird ließ eine III-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,4, also einer wesentlich höheren Dichte zu.</p> <p>Bei der Betrachtung des Planungsrechts des unmittelbaren Umfeldes des BPLes zeigt sich, dass sich die Neubebauung am städtebaulichen Umfeld orientiert. Durch die geplante Bauweise in Form des Kettenhauses wird die architektonische Formensprache der Umgebung aufgenommen und neu interpretiert.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenlage der geplanten Gebäude ist im Wesentlichen der Forderung nach dem Bau einer Tiefgarage geschuldet. Bei der Aufstellung war es Wunsch der politischen Gremien pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen, um dem augenscheinlich hohen Parkdruck im Gebiet entgegenzuwirken.</p>

1 Öffentlichkeit 5, Schreiben vom 06.06.2018

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der Gartenbereich des Hauses 59 wurde in dieser Zeichnung mit 269,38 m angegeben. Von der Stadtverwaltung Ludwigsburg wurde unserem Mandanten für den Gartenbereich in der Mitte des Hauses eine Höhe von 268,80 m angegeben.</p> <p>Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass Fehlinterpretationen der Höhenmaße der Stadt Ludwigsburg vermieden werden müssen. Es ist allgemein bekannt, dass auf dem zu bebauenden Grundstück Erdhügel von früheren Baumaßnahmen der Firma Wüstenrot lagern (am östlichen Teil der Ingersheimer Straße und in der Mitte des Gebiets). Es ist selbstverständlich, dass diese Erdhügel bei einer Beurteilung der Geländehöhe nicht berücksichtigt werden können.</p> <p>Die Fußbodenhöhe der im Bauplan mit Nr. 1, 2 und 6 bezeichneten Gebäude beträgt 272,20 m. Diese Fußbodenhöhe ist nicht dem Straßenniveau angepasst.</p> <p>Durch die Vormauerung der Gebäude Nr. 1 und Nr. 2 — mit einer Absturzsicherung aus Beton — entsteht im Bereich der ansteigenden Ingersheimer Straße der Eindruck, dass hier eine „Burg“ gebaut werden würde. Der Grund für diese „Abschottung“ der Hauseingänge ist nicht einsichtig und auch gegenüber den Anwohnern nicht gerechtfertigt.</p> <p>Zusammenfassend rügen wir einen Verstoß gegen § 9 Abs. 3 BauGB. Daraus resultiert auch ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme.</p> <p>Die Stadt Ludwigsburg ist nicht berechtigt, die Höhenlage im Bebauungsplan, abweichend von den topografischen Gegebenheiten, festzusetzen.</p>	<p>Die städtebauliche Zielsetzung war es, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen und aus dem Wohnumfeld komplett herauszunehmen. Die Höhenlage der Tiefgarage orientiert sich an den planerischen Rahmenbedingungen, die durch Einfahrtshöhe, Rampenverlauf, Rampenneigung und Rampenlänge vorgegeben sind.</p> <p>Dadurch ergeben sich für die entstehenden Gebäude gewisse Zwangspunkte in der Höhenabwicklung, die dazu führen, dass die geplanten Gebäude eine höhere EFH ausweisen, als die bestehenden angrenzenden Gebäude. In der Abwägung zwischen Stellplatzschlüssel/Unterbringung des ruhenden Verkehrs und den zumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner in Bezug auf die entstehende Höhenlage, wird der Verkehrsthematik der Vorrang gewährt.</p> <p>Die Höhenlage der Vorgartenbereiche ist ebenfalls der Festsetzung einer Tiefgarage geschuldet. Die Ausführung der Stützmauern und Absturzsicherungen als verputztes Mauerwerk wurden aus gestalterischen Gründen einer einheitlichen Materialität so gewählt. Dadurch entstehen vor den einzelnen Wohneinheiten private Freiflächen vor den Hauseingängen. Die dadurch entstehende Trennung von privaten und öffentlichen Räumen ist städtebaulich erwünscht.</p> <p>Bei der Schaffung von Planungsrecht werden regelmäßig Höhenlagen abweichend von den topografischen Gegebenheiten festgesetzt. Die städtebaulichen Gründe hierfür wurden oben bereits dargelegt.</p>

1 Öffentlichkeit 5, Schreiben vom 06.06.2018

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Dies wäre nur dann möglich, wenn die Höhe der baulichen Anlagen aus Gründen der Sicherung eines bestimmten Stadtbildes zwingend erforderlich wäre.</p> <p>Sollte das im Bauplan mit Nr. 7 bezeichnete Wohnhaus entsprechend der Planung erstellt werden, wäre die Luftzirkulation in der West-Ost-Richtung und Nord-Süd-Richtung für die bestehenden Wohnhäuser Ingersheimer Str. 43 - 57 eingeschränkt.</p> <p>Wir beanstanden, dass dieser Gesichtspunkt bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs nicht berücksichtigt wurde. Dies stellt einen Planungsfehler dar.</p> <p>Unserem Mandanten ist bekannt, dass der Bauuntergrund in der Ingersheimer Straße nicht ganz unproblematisch ist. Geologische Daten wurden unserem Mandanten bis heute nicht mitgeteilt.</p> <p>Wir können aus diesem Hinweis nur vermuten, dass die Stadt Ludwigsburg die Fußbodenhöhe der Häuser festlegte, ohne die genauen geologischen Daten zu keimen (Zeitpunkt der Erstellung der Schaubilder mit den Ansichtszeichnungen für die Festlegung des Bebauungsplans entscheidende letzte BTU-Sitzung am 12.04.2018: Bereits 27. September 2017).</p> <p>Die im Bebauungsplan dargestellte Mauer um den Vorplatz der Garagen ist mit dem Gebot der Rücksichtnahme nicht zu vereinbaren.</p> <p>Der Vorplatz der Garagen würde regelrecht „im Loch verschwinden“, eine Angleichung an die bestehende Bebauung ist somit nicht gegeben.</p> <p>Es ist keinesfalls einsehbar, dass dieser Weg im Bereich des stark abfallen-</p>	<p>Der Klimaatlas der Region Stuttgart aus dem Jahr 2008, auf dem das Klimaanpassungskonzept (KliK) der Stadt Ludwigsburg basiert, stellt das Grundstück als bebauten Gebiet mit klimarelevanter Funktion dar. Hier besteht eine geringe klimatisch-lufthygenische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, wie z.B. die Schließung von Baulücken. Weiterhin sind dort keine Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen vorhanden.</p> <p>Das KliK ist insofern berücksichtigt, als dass die kleinklimatischen Belange durch Dachbegrünung und die Begrünung der Hausgärten berücksichtigt werden. Somit ist für die Nachbarschaft keine Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu erwarten. Durch die Gebäudestellung wird die Belüftung des Gebietes nicht beeinträchtigt.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind lediglich solche Dinge zu prüfen, die die Realisierung des Planes unmöglich machen können. Bei der Bodenbeschaffenheit bedeutet dies, dass Hinweise vorliegen müssen, die dazu führen können, dass das geplante Vorhaben nicht realisiert werden kann.</p> <p>Solche Hinweise liegen der Stadt Ludwigsburg nicht vor. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg um Stellungnahme gebeten. Hinweise darauf, dass die Bodenbeschaffenheit zur Unmöglichkeit der Realisierung des Vorhabens führen könnte, wurden auch von dieser Seite nicht geäußert. Nichtsdestotrotz werden im Bebauungsplan objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Dies ist jedoch Sache des Bauherrn.</p>

1 Öffentlichkeit 5, Schreiben vom 06.06.2018	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>den Garagenvorplatzes um 3% ansteigt und danach stark abfällt.</p> <p>Die Entleerung der bestehenden Häuser Ingersheimer Straße 59 - 71 erfolgt in der Ingersheimer Straße, direkt neben der hier stehenden Straßenlaterne. Nunmehr kommen für die Häuser 6 und 7 weitere Mülleimer hinzu. In Sommerzeiten können pro Haus am gleichen Tag bis zu 2 Mülleimer (jeweils Bio- und Restmüll) zur Leerung bereitgestellt sein. — Die Mülleimerreihe ist dann bis zu 8/10 m lang!</p> <p>Der Gehweg wird durch die Mülleimer so schmal, das Rollstuhlfahrer und Kinderwägen nicht mehr durchkommen würden. Wir schlagen vor, im Bereich nach der Einfahrt in die bestehenden Garagen, den Gehweg auf einer Länge von ca. 12 m um ca. 1 m zu verbreitern.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf enthält Planungsfehler. Wir nehmen Bezug auf § 1 Abs. 7 BauGB. Bei der Ausfertigung des Bebauungsplanentwurfs wurden wesentliche Belange nicht berücksichtigt. Es wurde auch keine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorgenommen.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden lediglich die einzuhaltenden Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt. Wie die Übergänge zum bestehenden Gelände ausgestaltet werden, ist Sache des Bauherrn. Eine weitergehende Festsetzung wird als nicht erforderlich angesehen, um bei der Ausführungsplanung möglichst weitgehende Spielräume zu erhalten. Dasselbe gilt für die Überwindung der Höhenunterschiede im Bereich des Gehrechts. Es sind durch die vorgesehenen Festsetzungen keine städtebaulichen Missstände zu erkennen, die weitergehende / andere Festsetzungen erforderlich machen würden. Weitere Einschränkungen ergeben sich durch die landesrechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächenrecht), die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Darüber hinaus ist auch durch das Nachbarrecht gewährleistet, dass keine unzumutbaren Zustände entstehen können.</p> <p>Die AVL wird regelmäßig im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört. Bedenken wurden von deren Seite nicht geäußert. Festgehalten werden muss, dass die Mülltonnen der bestehenden Gebäude bereits auf dem Gehweg bereitgestellt werden und nun noch die Sammelbehälter von zwei weiteren Wohneinheiten hinzukommen. Im Übrigen ist die Art, wie die Müllentsorgung erfolgt (bzw. wo die Müllbehälter zur Entsorgung aufgestellt werden müssen), nicht Sache des Bebauungsplanes, sondern des Landkreises Ludwigsburg.</p> <p>Eine Verbreiterung des Gehweges ist nicht möglich, da die verbleibende Restfahrbahnbreite der Ingersheimer Straße für den Begegnungsfall PKW/ PKW bei Tempo 30 nicht ausreichend wäre.</p>

1 Öffentlichkeit 5, Schreiben vom 06.06.2018	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Die sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt im Planungsschritt zum Satzungsbeschluss. Die Ausfertigung kann erst nach Satzungsbeschluss erfolgen.

2 Öffentlichkeit 6, Schreiben vom 16.05.2018	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Zur Ingersheimer Str. hin erhalten die Häuser 1 - 5 teilweise Stützmauern bis zu ca. 2 Meter. Die für meine Begriffe überdimensionalen Stützmauern werden auch zum Haus Nr. 59 Flst. 4039/1 deutlich. Zur Ingersheimer Str. hin wirkt dies wie eine "Klagemauer". Dies bleibt auch bei einer evtl. Bepflanzung erhalten.</p> <p>Für die Hs. Nr. 59 besteht lt. Planung im Abstand von 5 Meter eine Stützwand von rd. 3 Meter. Der geplante Fußweg entlang der Grundstücksgrenze wirkt für mich wie ein Hohlweg.</p> <p>Meiner Meinung nach müsste es möglich sein, alle Häuser um 1 - 2 Meter tiefer zu bauen und damit den Eindruck der "Klagemauer" bzw. den "Bau auf Stelzen" zu vermeiden. Wenn ich mir den Plan "Höhenabwicklung Schnitt 1" ansehe, wirken die Häuser wie auf einem Hügel erstellt. Obwohl das Gelände von Ost nach West abfällt. Die Bebauung sollte sich intensiver an der Topographie orientieren.</p> <p>Die Häuser 1,2,6 u7 liegen alle höher als die Nachbarhäuser 43 u. 59. Die Reihenhausbebauung 43 -57 u. 59 - 71 hat sich sehr intensiv an dem Geländeverlauf orientiert.</p>	<p>Bei der Betrachtung des Planungsrechts des unmittelbaren Umfeldes des BPLes zeigt sich, dass sich die Neubebauung am städtebaulichen Umfeld orientiert. Durch die geplante Bauweise in Form des Kettenhauses wird die architektonische Formensprache der Umgebung aufgenommen und neu interpretiert.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenlage der geplanten Gebäude ist im Wesentlichen der Forderung nach dem Bau einer Tiefgarage geschuldet. Bei der Aufstellung war es Wunsch der politischen Gremien pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen, um dem augenscheinlich hohen Parkdruck im Gebiet entgegenzuwirken. Die städtebauliche Zielsetzung war es, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen und aus dem Wohnumfeld komplett herauszunehmen. Die Höhenlage der Tiefgarage orientiert sich an den planerischen Rahmenbedingungen, die durch Einfahrtshöhe, Rampenverlauf, Rampenneigung und Rampenlänge vorgegeben sind.</p> <p>Dadurch ergeben sich für die entstehenden Gebäude gewisse Zwangspunkte in</p>

2 Öffentlichkeit 6, Schreiben vom 16.05.2018

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>der Höhenabwicklung, die dazu führen, dass die geplanten Gebäude eine höhere EFH ausweisen, als die bestehenden angrenzenden Gebäude. In der Abwägung zwischen Stellplatzschlüssel/Unterbringung des ruhenden Verkehrs und den zumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner in Bezug auf die entstehende Höhenlage, wird der Verkehrsthematik der Vorrang gewährt.</p> <p>Die Höhenlage der Vorgartenbereiche ist ebenfalls der Festsetzung einer Tiefgarage geschuldet. Die Ausführung der Stützmauern und Absturzsicherungen als verputztes Mauerwerk wurden aus gestalterischen Gründen einer einheitlichen Materialität so gewählt. Dadurch entstehen vor den einzelnen Wohneinheiten private Freiflächen vor den Hauseingängen. Die dadurch entstehende Trennung von privaten und öffentlichen Räumen ist städtebaulich erwünscht.</p> <p>Im Bebauungsplan werden lediglich die einzuhaltenden Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt. Wie die Übergänge zum bestehenden Gelände ausgestaltet werden, ist Sache des Bauherrn. Eine weitergehende Festsetzung wird als nicht erforderlich angesehen, um bei der Ausführungsplanung möglichst weitgehende Spielräume zu erhalten. Dasselbe gilt für die Überwindung der Höhenunterschiede im Bereich des Gehrechts. Es sind durch die vorgesehenen Festsetzungen keine städtebaulichen Missstände zu erkennen, die weitergehende / andere Festsetzungen erforderlich machen würden. Weitere Einschränkungen ergeben sich durch die landesrechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächenrecht), die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Darüber hinaus ist auch durch das Nachbarrecht gewährleistet, dass keine unzumutbaren Zustände entstehen können.</p>

3 Öffentlichkeit 7, Schreiben vom 11.06.2018	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Sehr geehrte Damen und Herren ich schließe mich den Argumenten, die [Öffentlichkeit 5] vorgetragen hat vollinhaltlich an. Keineswegs ist die Ummauerung meines Garagenvorplatzes akzeptierbar. Ganz wichtig ist auch die Fußwegsituation wegen der heute vorhandenen geringen Breite im östlichen Teil zu überdenken. Hier ist ein geordneter Fußgängerverkehr in Verbindung mit dem notwendigen Bereitstellen der Mülleimer unmögliche.</p> <p>Ich widerspreche dem Bebauungsplan auch im Namen von [XXX], die beide als Anwohner ebenfalls betroffen sind</p>	s. Abwägung Ziff. 1 – Öffentlichkeit 5

4 Öffentlichkeit 8, Schreiben vom 08.06.2018	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>auf folgende Punkte wird im Bebauungsplan „Ingersheimer Str. West“ Nr. 074/15 zu wenig bis gar nicht eingegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gehweg (GR) • Gehweghöhe entlang der Garageneinfahrten (4039/8) • Grenzabstände nach Süden zu den „Sockeln“ auf denen die Häuser 7 u. 8 gebaut werden • Abstützsicherungen an den o.g. „Sockeln“ und entlang der Garageneinfahrten (4039/8) <p>Die Vorgaben im Bebauungsplan bzgl. des Gehweges (GR) entlang der Süd-</p>	<p>Bei dem „Gehweg“ handelt es sich zunächst um einen privaten Erschließungsweg für die geplanten Gebäude. Um die im weiteren Umfeld übliche fußläufige Durchwegungsmöglichkeiten in diesem Gebiet fortzusetzen, wurde die Fläche mit eine Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden lediglich die einzuhaltenden Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt. Wie die Übergänge zum bestehenden Gelände ausgestaltet werden, ist Sache des Bauherrn. Eine weitergehende Festsetzung wird als nicht erforderlich angesehen, um bei der Ausführungsplanung möglichst weitgehende Spielräume zu erhalten. Dasselbe gilt für die Überwindung der Höhenunterschiede im Bereich des Gehrechts. Es sind durch die vorgesehenen Festset-</p>

4 Öffentlichkeit 8, Schreiben vom 08.06.2018

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>grenze des Grundstücks 4054/3 sind nicht ausreichend. So wie es z.B. bei der Position A4 der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Fläche einer Pergola/Glasüberdachung eine maximale Größe von 15 qm festgelegt wird, sollte auch der Gehweg bei der Position A7 genauer beschrieben werden. An welcher Stelle werden die Treppen zulässig sein? Wie hoch darf der Gehweg verlaufen?</p> <p>Der o.g. neue Gehweg führt auch entlang der Garageneinfahrten (4039/8). Dieser steigt von der Straße her und erreicht den maximalen Punkt auf der Höhe der untersten Garage bei mehr als 2 Metern - so hoch wie das Dach der untersten Garage. Dadurch entsteht hier ein "bauliches Loch / Hinterhof / abgesengte Sackgasse", in dem nicht mehr ausreichend Luft und Licht gelangen werden, sodass mit der Zeit die Bausubstanz (von Garagen, Boden, Stützmauern) in Mitleidenschaft gezogen wird und somit auch den Wert der Garagen schneller als sonst sinkt. Außerdem besteht hier u. a die Gefahr, dass dieses dunkle Loch manch einen Zeitgenossen zum Toilettengang im Freien einladen könnte.</p> <p>Als Stützmauern werden nur die 2 westlichen Mauern der Tiefgaragen im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet. Die 2 „Sockel“, die nach Süden 2 bzw. 3 Meter hoch sind und auf denen die Häuser 7 u. 8 gebaut werden, sind nicht eingezeichnet und auch nicht unter dem Punkt B2 abgehandelt. Hier sollten die Grenzabstände gem. den Landesbauverordnungen auch im Bebauungsplan übernommen werden, damit kein Grund besteht, diese von Gerichten bestimmen zu lassen. Auch die Abstützsicherungen dieser „Sockel“ zum Gehweg hin sowie vom Gehweg zum den Garageneinfahrten (4039/8) sollen genauso be-</p>	<p>zungen keine städtebaulichen Missstände zu erkennen, die weitergehende / andere Festsetzungen erforderlich machen würden. Weitere Einschränkungen ergeben sich durch die landesrechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächenrecht), die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Darüber hinaus ist auch durch das Nachbarrecht gewährleistet, dass keine unzumutbaren Zustände entstehen können.</p> <p>Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, findet das Abstandsflächenrecht nach Landesbauordnung bei der Beurteilung des Baugesuchs unmittelbar Anwendung. Eine abweichende Festsetzung erscheint hier nicht erforderlich.</p> <p>Die Entwässerung des Garagenvorplatzes außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Durch die Bebauung entsteht keine zusätzliche Belastung für den Garagenvorplatz. Sofern bisher das Oberflächenwasser auf das nun überplante Grundstück abfließen konnte, und dies künftig nicht mehr möglich sein sollte, ist dies Sache der Grundstückseigentümer. Unzumutbare Verhältnisse, die durch die Überplanung des Grundstückes verursacht werden könnten, sind nicht erkennbar.</p> <p>Es ist Sache des Grundstückseigentümers, dafür zu sorgen, dass eine Zufahrt zur Garage auf dem eigenen Grundstück möglich ist.</p> <p>Privatrechtliche Regelungen und bestehende oder geplante Baulasten sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p>

4 Öffentlichkeit 8, Schreiben vom 08.06.2018	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>schrieben werden, wie sie für die 2 Stützmauer sind: „filigrane, durchlässige Metallkonstruktionen“ von maximal 1,00 m Höhe.</p> <p>Deswegen möchte ich, dass die Stadtverwaltung Ludwigsburg ihre Verantwortung wahrnimmt und genaue Vorgaben bzgl. dieses Gehweges und der Mauern rundherum im Bebauungsplan aufnimmt und nicht die Verantwortung dafür auf die Anwohner abwälzt, sodass diese erst vor Gericht Ihre Rechte durchsetzen müssen.</p> <p><i>Ergänzung:</i></p> <p>Die Stützmauern der Sockel, auf denen die Häuser 7 und 8 gebaut werden, sind durch die außerordentliche Höhe zu nahe an der südlichen Grundstücksgrenze (Angrenzung an meinem Grundstück 4039/1) eingeplant. Der Gehweg entlang der Grundstücksgrenze ist lediglich 1,50 m breit, gleich daran werden die hohen Stützmauern errichtet. Der Grenzabstand zu den Stützmauern und den draufliegenden Häusern entspricht nicht den Bestimmungen aus der LBO BW.</p> <p>Außerdem sind diese Stützmauern der Sockel, auf denen die Häuser 7 und 8 gebaut werden, zu hoch gebaut (ähnlich einer Festung). Sie wirken bedrohlich und verletzen das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarschaft.</p> <p>Auch beim Bau des Gehweges entlang des Vorplatzes der bestehenden Garagen (Flurstück 4039/8) sind viel zu hohe Stützmauern eingeplant – die am unteren Ende dieser Garageneinfahrt zu wenig Licht und Belüftung erlauben. Als Eigentümer der untersten Garage erleide ich dadurch Nachteile, die zum Wert-</p>	<p>Die sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt im Planungsschritt zum Satzungsbeschluss. Somit können bisher auch noch keine Abwägungsfehler entstanden sein.</p>

4 Öffentlichkeit 8, Schreiben vom 08.06.2018

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>verlust führen. Einige Gründe dafür habe ich schon in meiner 1. Stellungnahme vom 18.05.2018 aufgelistet. Darüber hinaus habe ich die Befürchtung, dass bei Starkregen Wassermassen von oben, von der Ingersheimer Str. auf den Gargenvorplatz strömen können und meine Garage (die unterste) überfluten. Außerdem werde ich mit meinem Pkw durchschnittlicher Größe in der untersten Garage nur noch rückwärts einparken können. Wenn der Gehweg auf der gleichen Ebene wie der Garagenvorplatz bliebe, könnten einige dieser Ärgernisse erspart werden.</p> <p>Fazit: Wenn die Grenzabstände nach Süden nicht erhöht werden können, dann müssen wohl die Häuser 7 u. 8 niedriger gebaut werden. Genauso auch bzgl. der Höhe des Gehweges entlang des bestehenden Garagenvorplatzes: Wenn nicht anders möglich, die Stützmauer zu senken, müssen die Häuser tiefer gebaut werden – und zwar unter Beachtung sämtlicher Bauvorschriften, damit keine Risse durch Erschütterungen während der Bauphase an den Bestandshäusern entstehen.</p> <p>Zu dem Verlauf des Gehweges (GR) entlang der Südgrenze des Grundstücks 4054/3 habe ich noch folgende Anmerkung: Wenn der neue Bebauungsplan von vorn herein genaue Höhen enthalten würde, wie z.B. dass der Gehwegverlauf der aktuellen Höhe der Grenzlinie zum südlichen Grundstück 4039/1 folgen muss, dann würden keine Abhängigkeitsverhältnisse mehr entstehen, wie aktuell grade zwischen dem Käufer des zu bebauenden Grundstücks 4054/3 und mir. Auf meinem Grundstück 4039/1 ist ein Eintrag im Baulastenverzeichnis bzgl. der Böschung zum Nachbargrundstück 4054/3 eingetragen, der beim Verkauf des Grundstücks 4054/3 einen Rückbau dieser Böschung vorsieht. Der</p>	

4 Öffentlichkeit 8, Schreiben vom 08.06.2018

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Käufer stellt mir in Aussicht, die Böschung auf seine Kosten zurückzubauen (obwohl hier sowieso der Gehweg gebaut wird), wenn ich im Gegenzug kein Widerspruch gegen den neuen Bebauungsplan einlege. Deswegen meine Bitte an die Planungsabteilung der Stadt Ludwigsburg: Beschreiben Sie bitte den Verlauf des Gehweges (GR) im Bebauungsplan entlang meiner Nordgrenze von der Höhe so, dass keine oder nur für einen geringen Teil z.B. an der Verbindung zum Hagenäckerweg eine Abböschung erforderlich ist. Damit könnte ich die Kosten, die auf mich zukommen, besser einschätzen und wäre viel freier in meinen Entscheidungen. Vielen Dank!</p> <p>Ich rüge hiermit, dass meine Belange im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden und somit ein Abwägungsfehler vorliegt.</p>	



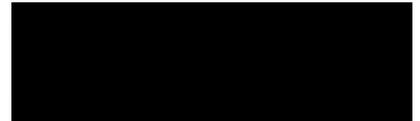
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (61)					A
Eingang: 11. JUNI 2018					R
					U
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	WV
Tg.Nr.:			Kp.		

RECHTSANWÄLTE

Stadt Ludwigsburg
 Bürgerbüro Bauen
 Wilhelmstr. 5
 71638 Ludwigsburg

Bürgerbüro Bauen					A
07. Juni 2018					R
					U
FBL	Z	PS	DS	VB	
	SR	BV	BO	SUS	G

Bitte neue Anschrift beachten!



Bebauungsplan „Ingersheimer Straße West“ Nr. 074/15 in Ludwigsburg-Eglosheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die Interessen von 
 71634 Ludwigsburg vertreten. Eine Vollmacht fügen wir als Anlage bei.

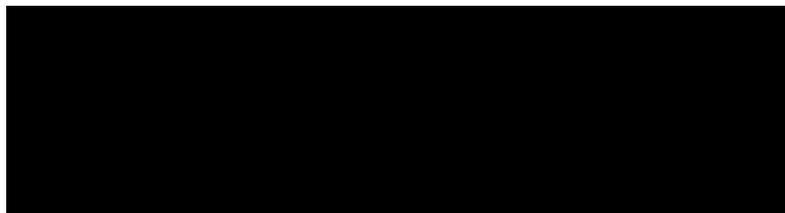
Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat in seiner Sitzung am 25.04.2018 den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Ingersheimer Straße West“ Nr. 074/15 in Ludwigsburg-Eglosheim mit Begründung und den örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

Namens und in Vollmacht von  nehmen wir zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

I.

Erforderlichkeit der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird lediglich den Interessen des Bauträgers, 
 Rechnung getragen. Es handelt sich demzufolge um eine unzulässige Vorhabenbezogene Planung. Ein Planungsverfahren, das ausschließlich den Interessen eines Bauwilligen Rechnung trägt, ist unzulässig, wenn wie im vorliegenden Fall, die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz BauGB nicht gegeben ist.



II.

Planungsfehler

1.

Unser Mandant beanstandet, dass die im Bebauungsplan des Bauträgers mit den Nummern 1, 2, 6, 7 und 8 bezeichneten Häuser zu hoch sind. Die Fußbodenhöhe dieser Häuser wird im Bauplan des Bauträgers mit 272,20 m (bzw. 269,20 m für das Haus Nr. 8) angegeben. Sie liegt somit

- ca. 1 m über dem Straßenniveau der östlichen Ingersheimer Straße;
- ganz erheblich über dem Niveau der bestehenden Nachbargrundstücke und Garagen.
- Die FBH des UG des geplanten Hauses 7 liegt sogar um ca. 1,30 m über dem derzeitigen Baugrund!
- Auch die FBH des geplanten Haus 8 liegt um ca. 0,90 m über der FBH des bestehenden Nachbarhauses Ingersheimer Str. 59. Das Hanggrundstück ist nach Norden abfallend (siehe abfallendes Straßenniveau der östlichen Ingersheimer Straße).

Dies bedeutet, dass sich das Vorhaben, insbesondere unter Berücksichtigung des geplanten Wohnhauses 7, nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Wir vertreten die Auffassung, dass der Bebauungsplan, sollte er beschlossen werden, das Gebot der Rücksichtnahme, bezogen auf das Grundstück unseres Mandanten, verletzt. Dies begründen wir wie folgt:

Durch den Bebauungsplan werden bodenrechtliche Spannungen erzeugt bzw. erhöht. Es zeigt sich daran, dass die Fußbodenhöhe des geplanten Gebäudes 7 wesentlich über dem Grundstück unseres Mandanten liegt. Die Grundstückssituation muss im Rahmen des Planungsermessens berücksichtigt werden, da das Grundstück unseres Mandanten an das Plangebiet angrenzt. Das Grundstück unseres Mandanten liegt in der näheren Umgebung der geplanten Wohnhäuser.

Für die Frage, ob sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt, ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung maßgebend; vorrangig ist auf diejenigen Maßkriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt (BVerwG, Urteil vom 23.03.1994 - 4 C 18.92). Dabei ist auch die flächenmäßige Ausdehnung eines Gebäudes von Bedeutung.

Wir sind der Meinung, dass sich das Bauvorhaben gegenüber unserem Mandanten als rücksichtslos darstellt.

Das Rücksichtnahmegebot hebt auf die gegenseitige Verflechtung der baulichen Situation benachbarter Grundstücke ab; es will einen angemessenen Ausgleich schaffen, der dem Einen das ermöglicht, was für ihn unabweisbar ist, und den Anderen vor unzumutbaren Belästigungen oder Benachteiligungen schützt. Sofern sich der Baugenehmigungsbehörde eine ganz besondere Schutzwürdigkeit bestimmter - in der Regel unmittelbarer - Nachbarn aufdrängt, ist die für die drittschützende Wirkung geforderte „Qualifizierung und Individualisierung“ gegeben (BVerwG, Urteil vom 13.03.1981). Dabei kann umso mehr an Rücksichtnahme vom Bauherrn verlangt werden, je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, denen die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt; umgekehrt braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, umso weniger Rücksicht zu nehmen, je verständlicher und unabweisbarer die von ihm mit seinem Vorhaben verfolgten Interessen sind.

Das Rücksichtnahmegebot ist angesichts der vorgesehenen Fußbodenhöhe des im Bauplan bezeichneten Gebäudes Nr. 7 und des Gebäudes Nr. 8 verletzt. Die Fußbodenhöhe des Kellergeschosses des Gebäudes 7 liegt um ca. 1,30 m über dem derzeitigen Niveau des Baugrunds (genaues Maß ist uns nicht bekannt, da uns die Detailpläne nicht vorliegen). Eine über dem derzeitigen Niveau der bestehenden Wiese liegenden Kellerdecke lässt sich nicht mit geologischen Daten des Baugrundes rechtfertigen.

Die Fußbodenhöhe des neu geplanten Gebäudes Nr. 7 liegt, gemäß Bebauungsplan, um ca. 3,75 m über der Fußbodenhöhe des unmittelbar angrenzenden Gebäudes Ingersheimer Str. 59. Der Fußboden des neuen Gebäudes beginnt demnach im Fensterbereich des 1. OG des bereits seit über 30 Jahren bestehenden Gebäudes.

Dies bedeutet, dass die vorgesehene Bebauung nicht der bestehenden Bebauung unmittelbar im Bereich des Plangebiets angepasst wird, sondern die geplanten Gebäude einen „Fremdkörper“, bezogen auf die unmittelbar angrenzenden Gebäude, insbesondere auf das Wohnhaus unseres Mandanten darstellen.

Wir geben an dieser Stelle einen Überblick über einige Höhenangaben:

- Das neue Gebäude Nr. 7 ist im Bauplan mit einer Fußbodenhöhe von 272,20 m eingezeichnet.
- Die Fußbodenhöhe des Nachbargebäudes, Ingersheimer Str. 59, beträgt 268,45 m. Dementsprechend besteht zu dem neuen Gebäude Nr. 7 eine Höhendifferenz von 3,75 m.
- Die Höhe des Gartenanteils auf dem Grundstück unseres Mandanten, der bereits durch eine Stützmauer angehoben ist, beträgt ca. 268,90 m.

Die Unzulässigkeit der jetzigen Planung wird deutlich, wenn man sie mit dem bisherigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 vergleicht. Der bisherige Bebauungsplan sieht keine über dem Straßenniveau der Ingersheimer Straße liegende Bebauung vor. Die jetzige Planung würde demzufolge eine wesentliche Änderung des bestehenden Bebauungsplans bedeuten.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Fußbodenhöhen im Bebauungsplanentwurf deutlich reduziert werden müssen. Sachliche Gründe, die diese Fußbodenhöhen rechtfertigen könnten, können wir nicht erkennen. Aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergibt sich nicht, warum es nicht möglich sein sollte, die geplanten Wohnhäuser auf dem Niveau der Verkehrsfläche und der Nachbargrundstücke zu bauen.

Da das Kellergeschoss des Gebäudes Nr. 7 nicht für die obere Tiefgarage des Bauprojekts benötigt wird, also völlig separat gesehen werden kann, kann es ohne weiteres auf der Fußbodenhöhe des Nachbarhauses Ingersheimer Str. 59 (Erdgeschoss Fußbodenhöhe 268,45 m) gebaut werden, also um 3,75 m tiefer gesetzt werden. Mit der gleichen Fußbodenhöhe von 268,45 m kann auch das Haus 8 gebaut werden.

Um die geplante Fußbodenhöhe des EG des neu geplanten Gebäudes Nr. 7 gegenüber dem Gebäude der [REDACTED] aufzuzeigen, übergeben wir als Anlage 1 ein Lichtbild, das vom Gehweg entlang des Wohnhauses unseres Mandanten, Ingersheimer Straße 43, aus gemacht wurde. Die Anlage 2, die wir unserem Schreiben beifügen, zeigt die Fußbodenhöhe des EG von der aufsteigenden Ingersheimer Straße. Die Anlage 3 enthält eine Kopie der „Höhenabwicklung Schnitt 1“ vom 07.05.2018. Wir weisen darauf hin, dass die Höhen der bestehenden Häuser mit einer Höhe von 10,20 m, also 0,50 m zu hoch gezeichnet wurden. Die bestehenden Häuser haben auch nicht die Bezeichnung Hagenäcker, sondern Ingersheimer Straße. Der Gartenbereich des Hauses 59 wurde in dieser Zeichnung mit 269,38 m angegeben. Von der Stadtverwaltung Ludwigsburg wurde unserem Mandanten für den Gartenbereich in der Mitte des Hauses eine Höhe von 268,80 m angegeben (siehe auch Angabe in „Höhenabwicklung Schnitt 2“).

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass Fehlinterpretationen der Höhenmaße der Stadt Ludwigsburg vermieden werden müssen. Es ist allgemein bekannt, dass auf dem zu bebauenden Grundstück Erdhügel von früheren Baumaßnahmen der Firma Wüstenrot lagern (am östlichen Teil der Ingersheimer Straße und in der Mitte des Gebiets). Es ist selbstverständlich, dass diese Erdhügel bei einer Beurteilung der Geländehöhe nicht berücksichtigt werden können.

Die Fußbodenhöhe der im Bauplan mit Nr. 1, 2 und 6 bezeichneten Gebäuden beträgt 272,20 m. Diese Fußbodenhöhe ist nicht dem Straßenniveau angepasst. Kennzeichnend hierfür ist auch die entlang des sehr schmalen Gehwegs der östlichen Ingersheimer Straße geplante Mauer, die teilweise die Höhe von ca. 1 m aufweist.

Durch die Vormauerung der Gebäude Nr. 1 und Nr. 2 – mit einer Absturzsicherung aus Beton – entsteht im Bereich der ansteigenden Ingersheimer Straße der Eindruck, dass hier eine „Burg“ gebaut werden würde. Der Grund für diese „Abschottung“ der Hauseingänge ist nicht einsichtig und auch gegenüber den Anwohnern nicht gerechtfertigt.

Wir sind der Meinung, dass die Fußbodenhöhe dieser Gebäude Nr. 1, 2 und 6 auf einem Niveau von ca. 271,30 m festgelegt werden sollte. Das Gebäude Nr. 2 sollte um ca. 1 m nach Süden versetzt werden. Dies hätte zur Folge, dass

- die Umfassungsmauern entlang des schmalen Gehweges im Osten der Ingersheimer Straße entfallen;
- vor den neuen Häusern 1 und 2 keine große Treppenanlagen mit Mauern entstehen, die das Straßenbild der aufsteigenden Ingersheimer Straße negativ aussehen lassen. Die Fußbodenhöhe des Gebäudes Nr. 1 wäre nur etwas höher als das Straßenniveau. Anstelle von Betonmauern würden Pflanztröge und/oder Geländer freundlicher wirken;
- der Vorplatz der bestehenden Garagen nicht in einem, bis zu 2,10 m tiefen Loch verschwinden (Mauer laut bisherigem Bauplan im unteren Teil 2,55 m, entsprechend den neuen Zeichnungen vom 07.05.2018 2,10 m + 0,90 m Absturzsicherung in Form eines Geländers).

Zusammenfassend rügen wir einen Verstoß gegen § 9 Abs. 3 BauGB. Daraus resultiert auch ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Die Stadt Ludwigsburg ist nicht berechtigt, die Höhenlage im Bebauungsplan, abweichend von den topografischen Gegebenheiten, festzusetzen. Dies wäre nur dann möglich, wenn die Höhe der baulichen Anlagen aus Gründen der Sicherung eines bestimmten Stadtbildes zwingend erforderlich wäre.

2.

Sollte das im Bauplan mit Nr. 7 bezeichnete Wohnhaus entsprechend der Planung erstellt werden, wäre die Luftzirkulation in der West-Ost-Richtung und Nord-Süd-Richtung für die bestehenden Wohnhäuser Ingersheimer Str. 43 - 57 eingeschränkt. Die vor den Gebäuden Ingersheimer Str. 43 - 57 quer stehenden Häuser in der Ingersheimer Str. 59 - 71 bilden nach Westen eine Belüftungs-Barriere. Durch die um 3,75 m höhere Bebauung des geplanten Wohnhauses Nr. 7 würde diese zusätzlich seitlich abgeriegelt.

Wir beanstanden, dass dieser Gesichtspunkt bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs nicht berücksichtigt wurde. Dies stellt einen Planungsfehler dar.

3.

Unserem Mandanten ist bekannt, dass der Bauuntergrund in der Ingersheimer Straße nicht ganz unproblematisch ist. Geologische Daten wurden unserem Mandanten bis heute nicht mitgeteilt. Die Anmerkung im Textteil zum Bebauungsplan, Seite 9, weisen auf eine notwendige geologische Untersuchung hin, die, nach unseren Informationen, auch vom Bauträger in Auftrag gegeben wurden:

„Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bildet lössführende Fließerde unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgen Felsgesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper)

....Bei etwaigen geotechnischen Fragen ... werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

Wir können aus diesem Hinweis nur vermuten, dass die Stadt Ludwigsburg die Fußbodenhöhe der Häuser festlegte, ohne die genauen geologischen Daten zu kennen (Zeitpunkt der Erstellung der Schaubilder mit den Ansichtszeichnungen für die Festlegung des Bebauungsplans entscheidende letzte BTU-Sitzung am 12.04.2018: Bereits 27. September 2017). Eine stichhaltige Begründung für die über dem Niveau der Verkehrsfläche und teilweise weit über dem Niveau der bestehenden Gebäude liegenden Bauhöhen ist im Bebauungsplan nicht gegeben.

4.

Im Falle einer sachgerechten Planung bestünde kein Problem bezüglich der Einfahrtshöhe in die oberste Tiefgarage. Das Problem könnte mit einigem Wohlwollen der Stadt Ludwigsburg und des Bauträgers gelöst werden. Als Anregung wollen wir hinweisen auf:

- Die Zeichnung „Ansichten“ vom 07.05.2018 weist eine Differenz von OK TG zu der OK Fußbodenhöhe des EG von 3,10 m auf (Höhe 269,10 m). Demnach ist die Höhe der Garage über dem Mindestmaß entsprechend der Garagenverordnung geplant.
- Herr Architekt Mundel erklärte in dem Gespräch am 02.05.2018, dass die durchschnittliche Steigung der TG-Einfahrt 5,7% betrage.
- Die Garagenverordnung Baden-Württemberg gibt für Mittel- und Großgaragen vor:
 - Minimalhöhe der TG von 2,00 m
 - Rampen-Neigung max. 10% nach der Verkehrsfläche. Länge der Rampe mind. 3 m.
 - Gesamte Rampenneigung max. 15%.

In Anlage 4 ist eine Beispielrechnungen enthalten. Demnach würde sich eine problemlose Einfahrt in die TG ergeben, wenn die Häuser 1, 2 und 6 mit einer Fußbodenhöhe des EG von 271,30 m gebaut würden und das Haus 2 um etwa 1 m (genaue Baupläne liegen uns nicht vor) nach Süden versetzt würde. (Ausnahmegenehmigungen bezüglich der Rampenneigung im Bereich der TG-Einfahrt wurden z. B. bei dem Haus Ingersheimer Str. 39 gemacht. Eine solch starke Rampenneigung ist aber, bei einem Versetzen des Hauses 2 nicht notwendig und auch nicht sinnvoll.)

- Wie weiter aus der Tabelle der Anlage 4 ersichtlich ist, müsste bei einer TG-Höhe von 2 m und einer entsprechenden Steigung der TG-Einfahrt nur um wenige Zentimeter tiefer ausgegraben werden – die Fußbodenhöhe der TG würde weitgehend der vom Architekten Mundel in der Zeichnung „Ansichten“ vom 07.05.2018 angegebenen Fußbodenhöhe von 269,10 m entsprechen. Argumente bezüglich der Geologie des Geländes wären demnach nicht stichhaltig!

Im Gespräch am 02.05.2018 wies mein Mandant Herrn Architekt Mundel auf die evtl. notwendige Versetzung des Hauses 2 hin. Er lehnte dies mit dem Hinweis auf eine so erhöhte Verschattung dieses Hauses, durch die im Süden stehenden Häuser, ab. Eine solche ist nun nicht mehr gegeben, wenn die Häuser 7 und 8 niedriger gebaut würden. Die Terrasse des Hauses 2 würde sogar länger Sonne von Süd-Westen erhalten, da sich ein anderer Winkel zum Haus 3 ergibt.

- Evtl. ist es sinnvoll, das Rolltor im Bereich der Fassade des Hauses 2 anzubringen, so dass dieses nicht die lichte Höhe der TG reduziert.

5.

Unser Mandant beanstandet den Weg entlang des Vorplatzes der bestehenden Garagen.

Die im Bebauungsplan dargestellte Mauer um den Vorplatz der Garagen ist mit dem Gebot der Rücksichtnahme nicht zu vereinbaren.

Aufgrund der im Bebauungsplan dargelegten Angaben für den unteren Bereich des Vorplatzes entsteht eine 2,10 m hohe Mauer mit einer Absturzsicherung in Form eines Geländers von 0,90 m = 3,00 m Höhe (siehe auch neue Pläne vom 07.05.2018). Der Vorplatz der Garagen würde regelrecht „im Loch verschwinden“, eine Angleichung an die bestehende Bebauung ist somit nicht gegeben. Es ist keinesfalls einsehbar, dass dieser Weg im Bereich des stark abfallenden Garagenvorplatzes um 3% ansteigt und danach stark abfällt.

Der etwas längere Gehweg auf der anderen Seite der Garagen, gegen Süden, fällt entlang den Garagen um ca. 1,55 m (von 271,70 m auf 270,15 m). Er ist hier – und auch im weiteren Verlauf mit mehreren Treppen - sehr gut begehbar! **Aus dieser Erkenntnis resultiert folgende Forderung:**

- Absenken des Gehwegs entlang des nördlichen Garagenvorplatzes um ca. 1,40 m, von ca. 271,69 auf ca. 270,30 m. Zwei oder drei Treppenbereiche mit jeweils 3-4 Stufen könnten ohne Probleme eingebaut werden um diese Absenkung zu erreichen (Der bereits bestehende Gehweg hat ebenfalls mehrfach 3 Stufen). Mit dem Niveau von ca. 270,30 m wäre somit im Nord-Westen des Gehweges ein Niveau erreicht, das nur ca. 0,25 m über dem Niveau der untersten Garage liegt.
Entlang des weiteren westlichen Garagenvorplatzes könnte dann, mit weiteren Treppenstufen, schnell das von uns unter Ziffer 2 geforderte Niveau des unteren Hauses 7 (268,45 m) erreicht werden.
- Zum Haus 6, das auf einem Niveau von ungefähr 271,30 m gebaut würde (siehe Ziffer 2), könnte von dem Gehwegsniveau (270,30 m) entweder eine Treppe oder – schon früher beginnend, entlang des Hauses – eine Treppe und eine schiefe Ebene führen.
- Der Garagenvorplatz sollte **komplett** durch eine Absturzsicherung aus einem feuerverzinkten Geländer versehen werden.
Ebenfalls ist vom Bauträger für eine gute Entwässerung des, nunmehr abgeschotteten, Garagenvorplatzes zu sorgen (sonst dringt bei Starkregen Wasser in die unteren Garagen ein).

Aufgrund der Terrassierung des Hausgartens des Hauses 6 zum Gehweg und dann zu dem Garagenvorplatz ergibt sich ein schöneres Gesamtbild.

6.

Beim Bau der bestehenden Reihenhäuser ging man vor mehr als 30 Jahren noch von einem Mülleimer pro Haus aus. Inzwischen ist jedes Haus verpflichtet, 4 Mülleimer zu nutzen.

Die Entleerung der bestehenden Häuser Ingersheimer Straße 59 - 71 erfolgt sinnvoller Weise seit Jahrzehnten im östlichen Bereich der Ingersheimer Straße, direkt neben der hier stehenden Straßenlaterne. Nunmehr kommen für die Häuser 6 und 7 weitere Mülleimer hinzu. In Sommerzeiten können pro Haus am gleichen Tag bis zu 2 Mülleimer (jeweils Bio- und Restmüll) zur Leerung bereitgestellt sein. – Die Mülleimerreihe ist dann bis zu 8/10 m lang!

Der Gehweg in diesem Bereich der Ingersheimer Straße ist nur 1,54 m schmal. An den Entleerungstagen verbleibt damit eine Durchgangsbreite von ca. 0,65 m. Dieser ist sowohl für Kinderwagen, als auch für Rollstühle zu schmal. In die Bebauungsplanung ist deshalb auch die Abstellfläche für die Mülleimer einzubeziehen.

Wir schlagen vor, im Bereich nach der Einfahrt in die bestehenden Garagen, den Gehweg auf einer Länge von ca. 12 m um ca. 1 m zu verbreitern. Damit ist ein Abstellen der Mülleimer und ein ordentlicher Gehweg-Durchgang möglich. Die Straßenlaterne müsste dementsprechend versetzt werden.

7.

Der Bebauungsplanentwurf enthält Planungsfehler. Wir nehmen Bezug auf § 1 Abs. 7 BauGB. Bei der Ausfertigung des Bebauungsplanentwurfs wurden wesentliche Belange nicht berücksichtigt. Es wurde auch keine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorgenommen.

Mit freundlichen Grüßen


Rechtsanwalt [REDACTED]
Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht

Anlagen

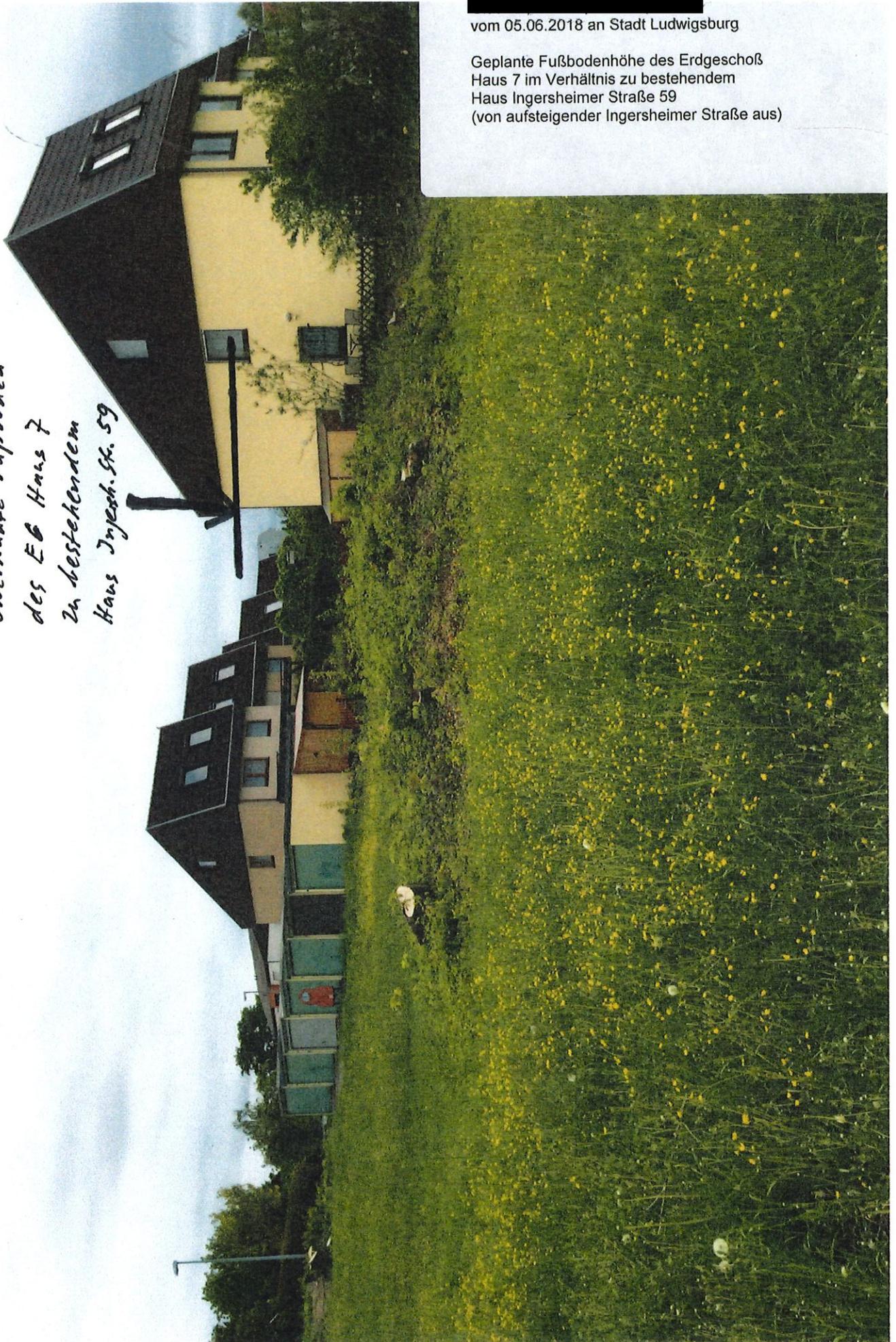
Anlage 1.
zu Schreiben der Rechtsanwälte
vom 05.06.2018 an Stadt Ludwigsburg

Geplante Fußbodenhöhe des Erdgeschoß
Haus 7 im Verhältnis zu bestehendem
Haus Ingersheimer Straße 59
(vom Gehweg zwischen Garagen und
Haus Ingersheimer Str. 43 aus)

*Oberkante Fußboden
des EG von Haus 7*



*Oberkante Fußboden
des EG Haus 7
zu bestehendem
Haus Ingersh. Str. 59*



Anlage 2
zu Schreiben der Rechtsanwältin
[REDACTED]
vom 05.06.2018 an Stadt Ludwigsburg

Geplante Fußbodenhöhe des Erdgeschoß
Haus 7 im Verhältnis zu bestehendem
Haus Ingersheimer Straße 59
(von aufsteigender Ingersheimer Straße aus)

Beispielrechnung der FBH des Hauses 2 aufgrund der vorliegenden Vermessungsdaten

(genaue Baupläne liegen uns nicht vor)

Kriterien:

- FBH des EG der Häuser 1, 2 und 6: 271,30 m
- Einfahrtshöhe in die TG unter Hauskante Haus 2: 2,20 m
- Neigung der TG-Einfahrt von Gehweg bis Hausunterkante um 10 %, Länge der TG-Abfahrt mind. 3 m
- Versetzen des Hauses 2 um ca. 1 m nach Süden (ein UG-Plan mit genauen Maßen wurde mir vom Bauträger verweigert)

Im Rahmen des Einspruchs gegen den Bebauungsplan geforderte neue OK FBH EG Häuser 1, 2 und 6	271,30
./. Aufbau Fußboden EG	0,35
Oberkante Einfahrtshöhe TG, unter Fußboden Haus 2	270,95
./. Höhe der TG-Einfahrt unter OK des Hauses 2* (bei einer längeren TG-Abfahrt bis zur Hauskante ergibt sich eine größere Einfahrtshöhe, die u. a. weitere Höhendifferenz könnte dann reduziert werden)	2,00
FBH im Bereich der TG-Abfahrt unter Kante Haus 2	269,95
./. Weitere Höhendifferenz im Rahmen der weiteren 10 % Steigung, nach der Einfahrt (damit Höhe der TG und der Kellerräume 2,10 m)**	0,10
Bodenhöhe im Bereich der Einfahrt TG = FBH des UG***	268,85

*Die Garagenordnung schreibt eine lichte Höhe (unter Leuchten) von 2,00 m vor.
Öffentliche Großgaragen in der Innenstadt von Ludwigsburg haben unter
Hinweisschildern teilweise eine lichte Höhe von 2,09 m

**Außer zwei individuell gebauten Häuser haben die Keller der bestehenden
Reihenhäuser eine Höhe von 2,10 m.

***Zum Vergleich: Die Zeichnung „Ansichten“ vom 07.05.2018, des Architekten
Mundel ergibt eine FBH der TG / des UG von 269,10 m.
Entsprechend dieser Beipielrechnung sind nur um ca. 0,25 m tieferen
Ausgrabungen, als im Bebauungsplan / Bauplan vorgesehen, notwendig!