

BP „Heilbronner Straße / Favoritegärten“ Nr. 033/02

Anlage 4

I. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 07.08.2018 – 14.09.2018

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	<p>Bürger 1</p> <p>Herr René Diener Heilbronner Straße 6 71634 Ludwigsburg</p>	<p>12.09.2018</p>	<p>Unsere Stellungnahme besteht aus mehreren Punkten, die thematisch getrennt sind.</p> <p>Punkt 1: Zunächst ist uns daran gelegen, nicht unter die Änderung des Bebauungsplanes zu fallen. Auf meine Anfrage an Fr. John, warum unser Grundstück (777/1) überhaupt von der Änderung des Bebauungsplanes betroffen ist, gab es folgende Antwort: Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen verträglichen Übergang vom historisch bedeutsamen Heilbronner Torhaus zu dem bestehenden Wohngebiet im Bereich „Favoritegärten“ zu schaffen. Hierfür ist in erster Linie das Eckgrundstück zu betrachten, jedoch sind auch die hieran angrenzenden Grundstücke (Flst. 777/4 und 778) in die Überlegungen mit einzubeziehen. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes wird darüber hinaus versucht, keine „Planungslücken“ entstehen zu lassen. Und aus diesem Grunde heraus, wurde auch Ihr Grundstück in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der Bebauungsplan „Favoritegärten“ Nr. 033/01 endet an drei Seiten jeweils von außen an Ihrer Grundstücksgrenze, so dass es naheliegend war, diese sonst entstehende Lücke durch das aktuelle angedachte Planungsrecht zu schließen.</p>	<p>Das Flst. 777/1 ist bislang nur mit dem Stadtbauplan 5/1 aus dem Jahr 1923 überplant und soll nun in den qualifizierten Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Favoritegärten“ einbezogen werden, um wie in der Stellungnahme ausgeführt, keine Planungslücke zwischen den umliegenden qualifizierten Bebauungsplänen entstehen zu lassen und eine übergreifende Festsetzungstiefe zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erlangen.</p> <p>In diesem Zuge werden im aufzustellenden Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Favoritegärten“ auch für das genannte Flurstück Festsetzungen im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans mit begleitenden Örtlichen Bauvorschriften getroffen. Hierbei unterliegt das auf dem Flurstück befindliche Gebäude ausdrücklich dem Bestandsschutz, zudem wird im Bebauungsplan auch darauf geachtet, noch bauliche Entwicklungsoptionen (Baufenster) auf dem Flst. 777/1 zu ermöglichen, um für die Eigentümer eine zukünftige bauliche Entwicklung zu eröffnen.</p>

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Diese Antwort ist nachvollziehbar. Allerdings steht in den bisherigen Unterlagen lediglich das Gebäude Heilbronner Straße 2 im Mittelpunkt der Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Es geht konkret um die Höhe des in der Planung befindlichen neuen Gebäudes. Die Argumentation ist klar und verständlich. Es ist aber nirgendswo das Gebäude auf unserem Grundstück in die Planungen involviert. Wenn die Änderung der Bebauungsplanung allein auf die Begrenzung der Höhe des Gebäudes Heilbronner Straße 2 abzielt, ist die Ausdehnung auf unser Grundstück aus unserer Sicht nicht nötig bzw. ergibt insofern keinen Sinn, weil keine Limitierung für die Höhe eines Gebäudes auf unserem Grundstück gegenwärtig aus den Unterlagen abzuleiten ist.</p> <p>Wenn das gleiche Vorgehen wie in den Unterlagen zur Anwendung kommt, ist fraglich welche Gebäude zur Abschätzung einer verträglichen Höhe herangezogen werden sollen? Das können dann nur die Gebäude der jetzt betroffenen Grundstücke 776, 778, 777/4 sein. Dann kommt es noch auf den Standpunkt einen Betrachter an, wenn man eine virtuelle Linie ziehen will, von der Dachkante der vorderen Gebäude nach hinten, Richtung Favoritegärten. Abhängig davon, wo der Betrachtungspunkt liegt, fällt die zulässige Höhe des Gebäudes auf unserem Grundstück anders aus.</p> <p>Alle diese Randbedingungen sind in den Unterlagen nicht vermerkt. Unser Grundstück und auch das Gebäude darauf sind an keiner Stelle erwähnt und auch nicht zu sehen.</p> <p>Wir können also nicht absehen, was eine Änderung des Bebauungsplanes für Auswirkungen für unser Grundstück haben kann. Derzeit hat er keine, was wiederum unsere Bitte unterstützt, unser Grundstück aus der Beschlussvorlage raus zu nehmen.</p>	<p>In Bezug auf die Höhenentwicklung für eine zukünftige Bebauung auf dem Grundstück Heilbronner Straße 2 wird diese sich einerseits an den Gebäudehöhen der Bestandsgebäude in der städtebaulichen Umgebungsbebauung an der Heilbronner Straße orientieren, andererseits aber die von Seiten des Denkmalschutzes vorgebrachten denkmalpflegerischen Belange berücksichtigen. Auch für die anderen Gebäude im Plangebiet wurden maximale Höhen bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt. Diese orientieren sich ebenfalls am Bestand. Zudem wurden für die Festsetzung der Gebäudehöhen auch Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betrachtet, um eine verträgliche Höhenentwicklung zu definieren. Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die sich auf das genannte Grundstück und dessen Bebauung beziehen wurden zum Entwurfsbeschluss ausgearbeitet. Dabei wurden die aufgeführten Randbedingungen berücksichtigt.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das Flst. 777/1 wird weiterhin in den Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Favoritegärten“ zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einbezogen und dementsprechend überplant.</i></p>

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Punkt 2: Die in der Beschlussvorlage erwähnten 48 Studentenappartements erschrecken uns als Anwohner bezüglich der großen Anzahl. Bisher wohnen im Haus Heilbronner Straße 2 lediglich die Pächterfamilie des Restaurants „Miss Tan Do“, ggf. noch Angestellte. Jedenfalls keine 48 Personen. Hier ist neben der zu erwartenden Zunahme der Lärmbelästigung insbesondere die Parkplatzsituation von Bedeutung. Auch wenn es möglicherweise Sonderregelungen für als „Studentenappartements“ deklarierte Wohneinheiten gibt, sollten dort auch eine höhere Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen sein. Uns ist unklar, woher diese kommen sollen, sofern keine Tiefgarage im Bauvorhaben geplant ist. Die Parkplatzsituation ist bereits heute angespannt, auch weil viele Besucher vom BlühBa, dem Schloss Favorite und der Innenstadt den Anwohnerparkbereich unberechtigt nutzen. Insofern sind wir auf die Lösung der Stellplatz-Frage für so viele Wohneinheiten gespannt.</p> <p>Weiterhin hat es ja sicherlich einen Grund, warum diese Wohneinheiten als „Studentenappartements“ bezeichnet werden. Möglicherweise geht ja gerade damit eine geringere Anzahl von nachzuweisenden Stellplätzen einher. In dem Zusammenhang würde uns interessieren, wie bei einer Gewährung von Sonderregeln für „Studentenappartements“ geprüft wird, ob wirklich Studenten darin wohnen und ob das auch in 15 Jahren noch der Fall ist. Die Anzahl der Stellplätze wird ja nicht mehr, auch wenn nach und nach die Studentenappartements in 1-, 2- oder Mehrzimmerwohnungen umgewidmet werden. Wie wird das kontrolliert bzw. gibt es eine zeitliche Bindung an einen Sonderstatus für „Studentenappartements“?</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans „Heilbronner Straße / Favoritegärten“ sind Studentenwohnungen grundsätzlich zulässig, genauso sind aber auch andere Wohnformen möglich.</p> <p>Vor dem Hintergrund der bereits angespannten Parkierungssituation in der Straße Favoritegärten und begleitend zur Heilbronner Straße, aber auch aufgrund der Funktion der Straße Favoritegärten als Radwegachse innerhalb der Stadt Ludwigsburg, werden im aufzustellenden Bebauungsplan Regelungen zum Nachweis privater Stellplätze je Wohneinheit, gestaffelt nach Wohnfläche, getroffen (vgl. Textteil B 1.8), um eine weitergehende Belastung / Überlastung des öffentlichen Raums mit zusätzlicher privater Parkierung zu minimieren.</p> <p>Im Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Favoritegärten“ werden zudem neben der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und damit verbunden einer Baugrenze zur Definition der überbaubaren Grundstücksfläche auch Flächen festgesetzt, welche durch eine Tiefgarage unterbaut werden können. Insofern werden ausreichend Optionen geschaffen, Stellplätze auf dem Privatgrundstück unterzubringen.</p> <p>Das Planungsrecht definiert somit über die Festsetzungen des Bebauungsplans den zulässigen Rahmen einer Bebauung. Die Genehmigung von konkreten Bauanträgen, die Ausführung, Sicherung sowie spätere Änderungen sind jedoch Sache des Bauordnungsrechts. In diesem Rahmen erfolgt dann auch der eigentliche Stellplatznachweis basierend auf den Regelungen der Landesbauordnung bzw. der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).</p>

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Punkt 3: Da unser Grundstück im Moment auch dieser Änderung des Bebauungsplanes unterliegt, wären wir betroffen, wenn neben der Regulierung der Höhe des neuen Gebäudes auf dem Grundstück 776 noch Vorschriften zur Gestaltung der Fassade, der Farbe der Fassade, der Art und Farbe des Daches etc. erlassen werden. Das würde uns dann direkt betreffen, obwohl unser Haus von der Straße aus nicht sichtbar ist, nur durch die Lücke zwischen den Gebäuden Heilbronner Straße 4 und 8. Auch hier noch mal der Wunsch unser Grundstück aus der Bebauungsplanung raus zu nehmen.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt. Im Entwurf des Bebauungsplans wurden Festsetzungen und Vorschriften zur nachzuweisenden Zahl von Stellplätzen getroffen.</i></p> <p>Das Flst. 777/1 ist bislang nur mit dem Stadtbauplan aus dem Jahr 1923 überplant und soll nun in den qualifizierten Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Favoritegärten“ einbezogen werden, um wie in der Stellungnahme ausgeführt, keine Planungslücke zwischen den umliegenden qualifizierten Bebauungsplänen entstehen zu lassen und eine übergreifende Festsetzungstiefe zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erlangen. Dies gilt auch für Vorschriften im Zuge Örtlicher Bauvorschriften, mit dem Ziel, hier ein möglichst einheitliches und harmonisches Siedlungsbild auch in visueller Hinsicht innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten. Es wird in diesem Zusammenhang auch nochmals auf den bestehenden Bestandsschutz verwiesen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das Flst. 777/1 wird weiterhin in den Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Favoritegärten“ zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einbezogen und dementsprechend auch mit Örtlichen Bauvorschriften überplant.</i></p>

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Punkt 4:</p> <p>In der Sache haben wir auch eine Meinung. Das Ersetzen des heutigen Hauses auf dem Grundstück 776 durch einen wesentlich größeren und höheren Gebäudekorpus verschlechtert auch unserer Ansicht nach das Gesamtbild an dieser Stelle und dominiert das Torhaus und den Platz davor in einer unschönen, konkurrierenden Weise. Wir stimmen voll und ganz der Einschätzung des Denkmalamtes zu, dass damit die Wirkung des Platzes um das Torhaus zum negativen verändert wird.</p> <p>Die heutige Bebauung auf dem Grundstück 776 endet mit der ehemaligen Kegelbahn direkt auf der Grundstücksgrenze. Wir würden es als unschön empfinden, wenn auf diese vorhandenen Reste der Kegelbahn „aufgebaut“ wird, auch wenn der nun vorgeschriebene Abstand zur Grundstücksgrenze bezüglich der Mauern eingehalten wird. Die sich dadurch ergebende Stufe in der Silhouette des Gebäudes ist hinsichtlich ihrer Ästhetik aus unserer Sicht ebenfalls unschön und stört die Harmonie der Gebäudelinie.</p> <p>Natürlich wird der Bauherr diesen zusätzlichen Platz gern nutzen, deswegen ist wohl damit zu rechnen, dass eine solche Stufe zu Stande kommt. Ist es eigentlich zulässig, diese Stufe als Balkon zu nutzen und damit quasi das Balkongeländer wieder direkt auf der Grundstücksgrenze zu stellen?</p>	<p>Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung für eine zukünftige Bebauung auf dem Grundstück Heilbronner Straße 2 orientieren sich einerseits an den Gebäudehöhen der Bestandsgebäude in der städtebaulichen Umgebungsbebauung an der Heilbronner Straße, andererseits aber auch an den von Seiten des Denkmalschutzes vorgebrachten denkmalpflegerischen Belange.</p> <p>Im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung werden die Baugrenzen auf Flst. 776 von den angrenzenden Flurstücksgrenzen (Flst. 778 und 777/4) zurückgenommen, um die bauliche Entwicklung in einem auch für die Nachbarschaft verträglichen Maß zu halten. Die Frage einer Nutzung von Dachflächen von Bestandsgebäuden unterliegt den Regelungen der LBO und des Nachbarrechts.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Höhenentwicklung einer Bebauung auf Flst. 776 wurde in Orientierung an der städtebaulichen Umgebungsbebauung festgesetzt.</i></p>

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

2	<p>Bürger 2</p> <p>Rechtsanwalt Benz vertritt: Roman und Gudrun Bürkle Favoritegärten 5 71634 Ludwigsburg</p>	04.09.2018	<p>I.</p> <p>1. Der nunmehr in Aufstellung befindliche Bebauungsplan überplant einen Teilbereich des Geltungsbereiches des noch gültigen Bebauungsplanes 5/1 vom 22. September 1923. Dieser setzt für das Grundstück ein gemischtes Bauviertel fest. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung im Geltungsbereich der Ortsbausatzung nach § 34 BauGB. Nördlich schließt sich ein Landhauviertel an. Maßgeblich ist somit für das zulässige Maß der baulichen Nutzung die Umgebungsbebauung und die Frage, ob sich ein künftiges Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bebauung einfügt. Entspricht die vorhandene Bebauung der Art der baulichen Nutzung nach einem Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), so ist die allgemeine Zulässigkeit an dieser zu prüfen.</p> <p>Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung macht die aktuelle Ortsbausatzung keine Vorgaben. Das städtebauliche Ziel ist offenkundig nur eine einheitliche Bebauung parallel zur Heilbronner Straße und der Straße Favoritegärten.</p> <p>2. Die Roman Bürkle Zweite Verwaltungs GmbH als Bauherrschaft hat am 19. Juni 2018 einen Antrag zur Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben Neubau eines Studentenwohnheims, Umbau und Nutzungsänderung der bestehenden Kegelbahn, Teilabbruch des westlichen Grenzbaus auf dem Grundstück Heilbronner Straße 2, Flst.776, gestellt. Geplant ist ein sogenanntes Palaishaus zur Unterbringung von Studenten. Betreiber wird die Roman Bürkle Zweite Verwaltungs GmbH sein. Grundstückseigentümer ist Herr Roman Bürkle persönlich. Über diesen Bauantrag ist noch nicht entschieden, er ist offenkundig aber Anlass für den vorliegenden Aufstellungsbeschluss.</p> <p>Das Bauvorhaben ist auf Basis des bestehenden Bauplanungsrechts zulässig, der Bebauungsplan-aufstellungsbeschluss dient offenkundig der Verhinderung des geplanten Vorhabens und der Vorbereitung zu dessen Zurückstellung.</p>	<p><u>Zu I.1.:</u> Städtebauliches Ziel des Stadtbauplans von 1923 ist nicht nur eine einheitliche Bebauung parallel zur Heilbronner Straße und der Straße Favoritegärten, sondern gleichzeitig auch die Wahrung eines Abstands einer Bebauung zur Heilbronner Straße (8,50m) und zur Straße Favoritegärten (7,50m). Deutlich wird in der Plandarstellung, dass das Bestandsgebäude Heilbronner Straße 2 in diesen festgesetzten Abstand bereits hineinragt.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu I.2.:</u> Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Verhinderungsplanung dar, sondern dient dem städtebaulichen Ziel, eine im Kontext der angrenzenden Bestandsbebauung sowie unter Berücksichtigung des historisch sensiblen Umfelds (Favoritepark, historisches Torhaus) eine angemessene Bebauungssituation zu schaffen und damit eine städtebauliche Grundordnung sicherzustellen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>
---	--	------------	---	--

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

			<p>II.</p> <p>1. Den Planerläuterungen Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass Planungsanlass das Baugesuch vom 14. Juni 2018 für das Grundstück Heilbronner Straße 2 ist. Mit diesem Bauvorhaben sollen 48 Studentenappartements realisiert werden. Nach dem Dafürhalten der Stadt Ludwigsburg steht dieses Bauvorhaben in Konflikt zum angeblichen Planungsziel, dort einen verträglichen Übergang vom angeblich historisch sensiblen Bereich zwischen Schloss, Heilbronner Vorhaus und Favoritepark zum bestehenden Wohngebiet Favoritegärten zu schaffen. Es sei weiter erforderlich, durch entsprechendes neues Planungsrecht einen verträglichen Übergang zu schaffen, indem über geeignete Festsetzungen die Baumassen an dieser Stelle auf ein verträgliches Maß festgeschrieben werden sollen. Dem stünde ein Bauvorhaben auf Basis des bisherigen Bauantrages entgegen. Nach Auffassung des Landesamts für Denkmalschutz habe sich ein Gebäude an dieser Stelle sowohl in seinen Dimensionen als auch in der Wahl der architektonischen Formsprache hinter den herrschaftlichen Bauten unterzuordnen. Aus städtebaulicher Sicht sei es besonders wichtig, die historische Sichtachse von der Schlossstraße in Richtung Süden auf das Heilbronner Torhaus als Endpunkt der denkmalgeschützten Schlossallee in ihrer heutigen Qualität zu erhalten.</p> <p>Diese Annahmen sind unzutreffend. Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Umgekehrt ist die Aufstellung von Bauleitplänen verboten, wenn sie nicht in diesem Sinne erforderlich ist. Ob für eine konkrete Planung einschließlich Dimensionierung ein Bedarf besteht, ist im Rahmen der Abwägung zu ermitteln und zu gewichten. Die Stadt/Gemeinde ist planungsbefugt, wenn sie hierfür hinreichende gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann.</p>	<p><u>Zu II.1.:</u> Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Verhinderungsplanung dar, sondern dient dem städtebaulichen Ziel, im Kontext der angrenzenden Bestandsbebauung sowie unter Berücksichtigung des historisch sensiblen Umfelds (Favoritepark, historisches Torhaus) eine angemessene Bebauungssituation zu schaffen und damit eine städtebauliche Grundordnung sicherzustellen.</p> <p>Darüber hinaus besteht an der Aufstellung des Bebauungsplans ein öffentliches Interesse dahingehend, dass durch eine Bebauung des Grundstücks Heilbronner Straße 2 denkmalpflegerische Belange berührt sind. So befinden sich unmittelbar angrenzend an das Grundstück Heilbronner Straße 2 das Heilbronner Torhaus in der Schlossstraße 52, welches als Teil der Sachgesamtheit der historischen Stadtumgrenzung gemäß § 28 DSchG eingetragen ist, sowie darüber hinaus die Park- und Gartenanlagen des Schlosses Ludwigsburg und des Favoriteschlosses, die ebenfalls Kulturdenkmale besonderer Bedeutung darstellen.</p> <p>Eine Bebauung des Grundstücks Heilbronner Straße berührt demnach über die Regelungen des Stadtbauplans hinaus schon aufgrund der Höhenentwicklung denkmalschutzrechtliche Belange und ist damit im Zuge der Bauleitplanung unter den Gesichtspunkten des Umgebungsschutzes zu prüfen.</p> <p>Damit verbunden ist das städtebauliche Ziel, eine Neubebauung auf dem Grundstück Heilbronner Straße 2 über die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf das Volumen des entstehenden Baukörpers (Länge des Baukörpers, Höhenentwicklung, Fugen zu Nachbargebäuden), aber auch über die Örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Dachform und das Äußere des</p>
--	--	--	--	--

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

		<p>An diesem Maßstab gemessen ist der Stadt Ludwigburg die Aufstellung des Bebauungsplans untersagt. Bauleitpläne sind nur dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Stadt/Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Zwar kann auch ein nur auf ein Grundstück beschränkter Bebauungsplan rechtlich zulässig sein. Nicht erlaubt ist dagegen eine reine Verhinderungsplanung.</p> <p>Es ist in keiner Weise erkennbar, wie das geplante Studentenpalais die historische Sichtachse in Richtung Süden auf das Torhaus beeinträchtigen soll. Der Versuch, die Blickachsen der Schlossstraße und Marbacher Straße mit Baugrundstück und Torhaus im Überschneidungsbereich bei der schriftlichen Erläuterung der wesentlichen Ziele des Bebauungsplans darzustellen, muss scheitern. Die dortige Darstellung mag die isolierte Position des Torhauses zeigen, begründet jedoch keine Blickachsenbeziehung zum Baugrundstück bzw. zum nunmehrigen Planbereich hin. Die Darstellung ist konstruiert. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das Torhaus aufgrund der bestehenden überdimensionierten Straßen ohnedies planerisch isoliert ist und die Blickachse eher städtebaulichem Wunschdenken denn Realität entspricht.</p> <p>Die beabsichtigte Planung ist auch nicht erforderlich mit Blick auf die angestrebte Regelung des Maßes der baulichen Nutzung. Im Geltungsbereich der aktuellen Ortsbausatzung ist es nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen gekommen, dazu kann auch nicht das geplante Studentenpalais gezählt werden. Bislang wird der Bebauungszusammenhang geprägt durch das Nachbargebäude Heilbronner Straße 4 und die Nachbargebäude Heilbronner Straße 8 bis einschließlich 8/3. Diese drei einzelnen Gebäude fallen durchaus voluminös aus, jedoch nicht überdimensioniert mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, welches möglicherweise noch ein weiteres Vollgeschoss beherbergt. Das Torhaus nimmt an dem Zusammenhang zur prägenden Umgebungsbebauung nicht mehr teil.</p>	<p>Gebäudekörpers dergestalt zu regeln, dass dem denkmalpflegerischen Umgebungsschutz ausreichend Rechnung getragen wird. Es geht hierbei nicht ausschließlich um die in der Stellungnahme angesprochenen Sichtachsen, sondern insbesondere um die visuelle, städtebauliche Wirkung der Bebauung entlang der Heilbronner Straße auf die denkmalgeschützte Nachbarschaft (Torhaus, Vorfeld Favoritepark). In diesem Zusammenhang ist auch im Zuge der Bauleitplanung der Kontext zur angrenzenden Bestandsbebauung zu prüfen und in eine Abwägungsentscheidung bauleitplanerisch einzubeziehen. Insofern besteht ein Erfordernis der Planung und Aufstellung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften. Dies wird im Übrigen auch in der Befassung des Gestaltungsbeirates mit dem vorliegenden Bauvorhaben und der Haltung des Gestaltungsbeirates deutlich, dass städtebaulich auf die Bestandssituation sensibel reagiert werden muss, dass das Bauvorhaben sich städtebaulich nicht einfügt und ein Regelungserfordernis bestehe.</p> <p>Es mag dabei richtig sein, dass wie in der Stellungnahme ausgeführt der Straßenraum und Kreuzungsbereich eine durchaus negativ prägende Wirkung besitzt und auf das Torhaus und den Eingang zum Favoritepark auch im Sinne der Verkehrsplanung und Freiraumplanung im öffentlichen Raum reagiert werden müsse, die städtebauliche Wirkung einer Neubebauung des Grundstücks Heilbronner Straße 2 stellt in der Wirkung auf das denkmalpflegerische Umfeld jedoch schon im Grundsatz einen wichtigen Aspekt dar und bedarf unabhängig von Planungen und Maßnahmen im öffentlichen Raum einer entsprechenden bauleitplanerischen Regelung zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen mit negativen Auswirkungen auf das denkmalpflegerische Umfeld.</p>
--	--	---	--

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

		<p>Zwar wird das geplante Studentenpalais ein einheitlicher, monolithischer Baukörper sein und damit bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung vor dem Nachbargebäude Nr.4 hervortreten. Allerdings ist der Gebäudekomplex Heilbronner Straße 8 bis einschließlich 8/3 mit dem geplanten Studentenpalais durchaus vergleichbar. Der Versuch, die einzelnen Gebäudekörper Heilbronner Straße 8 bis einschließlich 8/3 durch geringfügige Zwischenräume zu gliedern und aufzulockern, wird vom unbefangenen Betrachter kaum wahrgenommen. Die Gebäude 8 bis 8/3 wirken ebenfalls als einheitlicher Baukörper und prägen damit bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung maßgeblich die relevante Umgebung. Auf die weitere Bebauung in zweiter Reihe kommt es nicht an, da diese im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes liegt.</p> <p>Unzutreffend ist auch die Behauptung, das geplante Vorhaben habe ein historisierendes Erscheinungsbild. Stattdessen wird lediglich versucht, dem Aspekt des Sicheinfügens auch in gestalterischer Hinsicht Rechnung zu tragen. In keiner Weise ist ein Konkurrenzsituation zur barocken Schlossanlage bzw. zum Torhaus angedacht und tatsächlich zu befürchten. Eine Konkurrenzsituation zur Barockanlage wiederum ist bereits aufgrund der Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs durch die Schlosstraße und Marbacher Straße nicht möglich. Wenn vorliegend ein städtebaulicher Konflikt zu lösen ist, dann besteht dieser im Kontrast zweier städtebaulicher Magistralen zu einer historischen Schlossanlage und nicht in einem sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügenden Wohnbauvorhaben. Um das städtebauliche Schattendasein des Torhauses aufzuwerten, bedarf es einer anderen Planung als der vorliegende Einzelfallbebauungsplan.</p> <p>Der Bebauungsplan Heilbronner Straße / Favoritegärten wird auch deshalb unwirksam sein, weil es sich nicht um eine echte Angebotsplanung, sondern um eine reine Negativplanung handelt.</p>	<p>Bei der Bauleitplanung handelt es sich zudem nicht um eine Negativplanung, da weiterhin das Ziel besteht, eine bauliche Entwicklungsoption innerhalb des Plangeltungsbereichs zu eröffnen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>
--	--	--	---

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

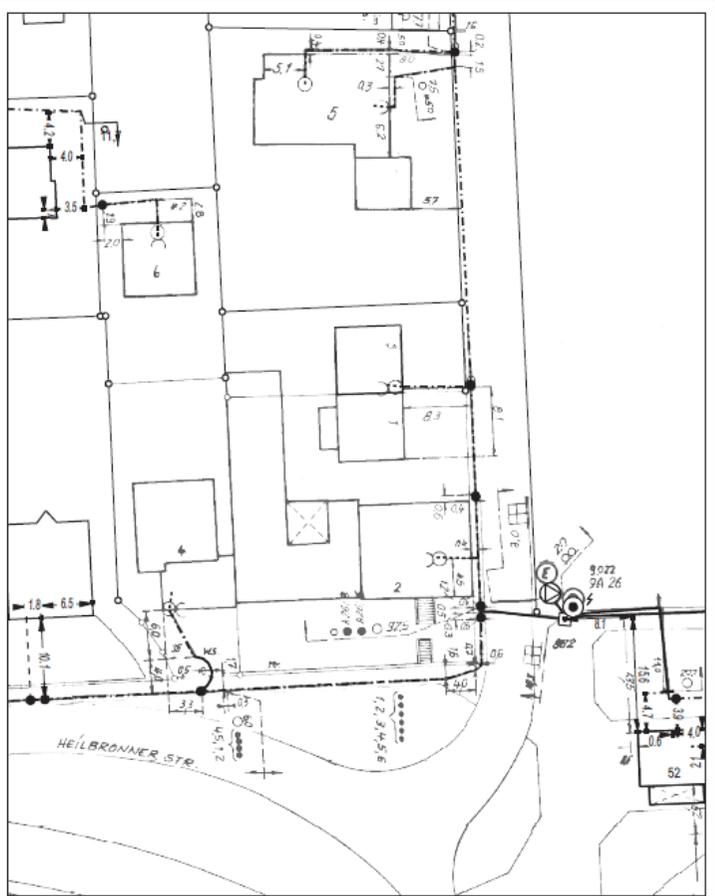
3	Bürger 3 Armando Cardoso Jorge, Laurinda da Pureza Cardoso Pereira Jorge Heilbronnerstr. 4 71634 Ludwigsburg	22.09.2018	<p>Bitte berücksichtigen Sie bei dem Bebauungsplan unsere Einwendungen als direkte Nachbarn.</p> <p>Wegen folgender Punkte sind wir gegen eine Realisierung des Bauvorhabens in seiner jetzigen Form:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Harter unmaßstäblicher Übergang zwischen Torhaus, Familienwohngebiet Heilbronner Straße und Favoritengärten -> beabsichtigte großformatige Gebäudevolumen (Größe, Breite, Länge) passt sich nicht in die Umgebung ein. - Tageslicht und Fenstersicht zum Favoritenpark und Schloss werden stark beeinträchtigt. - Frischluftzufuhr durch den Favoritenpark würde unterbrochen werden, wenn der Bauherr beide Gebäude (Heilbronner Straße 2 und Favoritengärten 1) verbinden würde. - Grenzabstand bei der Höhe fragwürdig / unzulässig? - GRZ und GFZ überschritten - Sehr große Anzahl an neuen Mini-Studentenzimmern würden bedeuten: Zunahme an Lärm und Unruhe, evtl. viele Partys, kaum noch Privatsphäre durch Fenster und Balkone, die auf unser Haus gerichtet werden. - erhebliche Wertminderung unseres Anwesens - Wertminderung unseres Hauses - 48 Fahrradparkplätze ersetzen keine 48 Autoparkplätze lt. § 37 der Landesbauordnung -> schon jetzt sind die Parkplätze für die Bewohner nicht ausreichend. - Erst recht nicht für weitere 48 Studenten und dessen Besucher. - Das Gesetz sagt, dass ein „Landhausviertel“ was unserem Wohngebiet entspricht, pro Stockwerk nicht mehr als 1 Wohnung hat, durch dieses Bauvorhaben wären es viel mehr als zulässig. - LBO -> Einführung Gebäudebegrünung: die baulichen Anlagen sind zu begrünen, d.h. an der jetzigen Grenzmauer der Kegelbahn das komplette Flachdach flach zu begrünen. 	<p>Einwendungen zu einem konkreten Bauvorhaben werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.</p> <p>In dem aufzustellenden Bebauungsplan wird das grundsätzliche, städtebauliche Ziel verfolgt, eine im Kontext der angrenzenden Bestandsbebauung sowie unter Berücksichtigung des historisch sensiblen Umfelds (Favoritepark, historisches Torhaus) eine angemessene Bebauungssituation zu schaffen und damit eine städtebauliche Grundordnung sicherzustellen.</p> <p>In diesem Rahmen werden u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, der Lage zukünftiger Baukörper, zur privaten Parkierung und zum Nachweis von Stellplätzen, getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich an den Grundzügen der gegenseitigen Rücksichtnahme zum städtebaulichen Bestand.</p> <p>Aufgrund der geplanten Festsetzungen entstehen keine Wertminderungen, da die bisherige Nutzung Bestandsschutz erhält. Ziel des Bebauungsplanes ist es, unter Berücksichtigung des historischen Umfelds und unter Einbeziehung des Bestands eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.</p> <p>Über die Regelung von erforderlichen Stellplätzen / Wohneinheit (vgl. Textteil B 1.8) erfolgt der eigentliche Stellplatznachweis außerhalb des Bebauungsplans basierend auf den Regelungen der Landesbauordnung bzw. der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass trotz der Aufstellung</p>
---	---	-------------------	---	--

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

			<p>Generell sind wir nicht gegen einen Neubau, setzen aber gegenseitige Rücksichtnahme voraus.</p> <p>Auch äußern wir Ihnen unseren Wunsch unser Grundstück aus der Bebauungsplanung raus zu nehmen. Wir würden uns sehr freuen, wenn wir zu den aufgeführten Punkten eine Rückmeldung bekommen würden.</p>	<p>eines Bebauungsplans der städtebauliche Bestand einen Bestandsschutz unterliegt.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Das Flst. 777/4 ist bislang nur mit dem Stadtbauplan 5/1 aus dem Jahr 1923 überplant und soll nun in den qualifizierten Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Favoritegärten“ einbezogen werden. Hintergrund ist u.a. die Situation, dass das Bestandsgebäude in seinen Abstandsflächen den Mindestabstand zum Flst 777/1 unterschreitet, aber auch die Tatsache, dass über das Flst 777/4 das rückliegende Flst. 777/1 erschlossen wird und die Erschließung hier nicht gesichert ist.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das Flst 777/4 wird weiterhin in den Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Favoritegärten“ zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einbezogen.</i></p>
--	--	--	---	--

II. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 01.08.2018 – 14.09.2018

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Deutsche Telekom Technik GmbH	11.09.2018	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Wir bitten darauf Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.</p>	<p>Ein Hinweis auf die vorhandenen Telekommunikationslinien wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, siehe Ziffer C 10.</p> <p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</i></p>

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag																																										
			 <table border="1" data-bbox="768 1220 1393 1412"> <tr> <td>AT/Vh-Bez.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>AT/Vh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI NL</td> <td colspan="2">Südwest</td> <td colspan="3" rowspan="3">Ludwigsburg Heilbronner Straße/ Favoritegärten</td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td colspan="2">Heilbronn</td> </tr> <tr> <td>ONB</td> <td colspan="2">Ludwigsburg</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>AsB</td> <td>9</td> <td>Sicht</td> <td colspan="2">Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VsB</td> <td>7141A</td> <td>Maßstab</td> <td colspan="2">1:500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Name</td> <td>Studer, Martin, TI NL SWP</td> <td>Blatt</td> <td colspan="2">1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Datum</td> <td>11.09.2018</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TI NL	Südwest		Ludwigsburg Heilbronner Straße/ Favoritegärten			PTI	Heilbronn		ONB	Ludwigsburg		Bemerkung:	AsB	9	Sicht	Lageplan			VsB	7141A	Maßstab	1:500			Name	Studer, Martin, TI NL SWP	Blatt	1			Datum	11.09.2018				
AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																										
TI NL	Südwest		Ludwigsburg Heilbronner Straße/ Favoritegärten																																											
PTI	Heilbronn																																													
ONB	Ludwigsburg																																													
Bemerkung:	AsB	9	Sicht	Lageplan																																										
	VsB	7141A	Maßstab	1:500																																										
	Name	Studer, Martin, TI NL SWP	Blatt	1																																										
	Datum	11.09.2018																																												

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
2	Landratsamt Ludwigsburg	02.10.2018	<p>Naturschutz:</p> <p>Da sich aus artenschutzrechtlichen Bestimmungen dauerhafte Vollzugshindernisse für einen Bebauungsplan ergeben können, ist der besondere Artenschutz bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Stadt muss sicherstellen können, dass bei Vollzug der Planung (z.B. durch Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder Umbau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind verbindlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.</p>	<p>Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist eine verträgliche Bebauung bei der das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs im Vergleich zum vorhandenen Planungsrecht nicht erhöht wird. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen entspricht gerade der Erhalt der Bestandsbebauung deshalb einem Vollzug der Planung. Dabei werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt. Weitergehende Untersuchungen der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse sowie die Definition konkreter Maßnahmen werden deshalb auf nachfolgende Baugenehmigungsverfahren übertragen. Diese Vorgehensweise wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt vorabgestimmt.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>
3	Regierungspräsidium Freiburg	07.09.2018	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Siehe Abschnitt „Grundwasser“.</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische</p>	

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von anthropogenen Auffüllungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit, welche ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind. Darunter schließen sich die Gesteine des Trigonodusdolomits sowie ggf. der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) an.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht</p>	<p>Die geotechnischen Hinweise wurden in die Hinweise der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, siehe Ziffer C 5.</p> <p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z. B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Ein Hinweis auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet wurde in die Hinweise der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, siehe Ziffer C 7.</p> <p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</i></p>
5	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart	29.08.2018	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege: Wir begrüßen die in der Begründung dargelegte Zielsetzung des Bebauungsplanes im Sinne der Denkmalpflege. Gerne können Sie für die Ausarbeitung der Festsetzungen frühzeitig mit uns in Kontakt treten.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Spätmittelalterlicher Erlachhof, neuzeitlicher Schloss- und Stadtbereich Ludwigsburg“ (Prüffall, Nr. 7M), sowie im Randbereich das ausgewiesene Kulturdenkmal „Römerstraße“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 4).</p> <p>Auf die beigegefügte Kartierung wird verwiesen.</p>  <p>Archäologische Funde und Befunde, denen die Eigenschaft von Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG zukommt bzw. zukommen kann und an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht, sind innerhalb der ausgewiesenen Areale grundsätzlich zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.</p> <p>Auf Grund der randlichen Lage innerhalb der Prüffallfläche, sowie zur ausgewiesenen Denkmalfläche gem. § 2 können grundsätzliche Bedenken der Archäologischen Denkmalpflege jedoch zurückgestellt werden.</p>	<p>Ein Hinweis auf die Lage im Bereich einer archäologischen Verdachtsfläche und eines Kulturdenkmals wurde in die Hinweise der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, siehe Ziffer C 1.</p> <p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Wir verweisen jedoch ausdrücklich auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG (Zufallsfunde):</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Um Berücksichtigung und Übernahme in die Planunterlagen wird gebeten.</p>	<p>Ein Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, siehe Ziffer C 1.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</i></p>
6	Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	12.9.2018	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan.</p> <p>Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p>	<p>In der Begründung des Bebauungsplans wurde auf die Erforderlichkeit der Planung (§ 1 (3) BauGB), die Kongruenz mit den Zielen der Raumordnung (§1 (4) BauGB) und die Maßgaben zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des § 1 (5) BauGB wie auch des § 1a (2) BauGB (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden) eingegangen.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird das Regierungspräsidium hierüber informiert sowie eine Mehrfertigung des Plans übersandt.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</i></p>
7	Stadtentwässerung Ludwigsburg	14.09.2018	<p>Das Plangebiet befindet sich im Stadtbereich innerhalb des bestehenden Kanalnetzes. Dies bedeutet, dass die öffentlichen Kanäle in den umliegenden Straßen vorhanden sind und alle weiteren erforderlichen Entwässerungsleitungen zur Grundstücksentwässerung zählen.</p> <p>Außerdem sind auf den Grundstücken keine Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich, solange die Grundstücke bei der Planung nicht stärker versiegelt werden als im Bestand.</p> <p>Grund- bzw. Schichtenwasser darf grundsätzlich nicht in die Kanalisation angeschlossen bzw. eingeleitet werden, sondern ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern, wobei darauf geachtet werden muss, dass Baukörper in der Nachbarschaft nicht zu Schaden kommen.</p> <p>Als Alternative zur Drainage sind die Untergeschosse wasserdicht auszuführen oder abzudichten und auftriebsicher auszuführen.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde zu Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit Grund- und Schichtwasser wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, siehe Ziffer C 8.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</i></p>

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert:

- Syna GmbH
- Amprion GmbH
- Handwerkskammer Region Stuttgart
- Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH
- Verband Region Stuttgart
- Zweckverband Bodensee Wasserversorgung
- Zweckverband Landeswasserversorgung