

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	Bürger 1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	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. [REDACTED] 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</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><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</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Unterbringung von Studenten. Betreiber wird [REDACTED] sein. Grundstückseigentümer ist [REDACTED]. 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>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</p>	<p>(Favoritepark, historisches Torhaus) eine angemessene Bebauungssituation zu schaffen und damit eine städtebauliche Grundordnung sicherzustellen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></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</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>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>An diesem Maßstab gemessen ist der Stadt Ludwigsburg 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,</p>	<p>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 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</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>dass das Torhaus aufgrund der bestehenden überdimensionierten Straßen ohnedies planerisch isoliert ist und die Blickachse eher städtebaulichem Wunschenken 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>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 Be-</p>	<p>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> <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><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Bürger 1 wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>bauungsplanes 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 Schlossstraße 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>	
2	Bürger 2 ■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	12.09.2018	<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</p>	Das Flst. 777/1 ist bislang nur mit dem Stadtbauplan

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>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:</p> <p>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>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 nirgendwo 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</p>	<p>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> <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</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>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>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 Lärmbelastung 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.</p>	<p>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><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> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans „Heilbronner Straße / Favoritegärten“ sind Studentenwohnungen grundsätzlich zulässig, genauso sind aber auch andere Wohnformen möglich. 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. Im Bebauungsplan „Heilbronner Straße /</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>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>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,</p>	<p>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> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt. Im 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</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>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>Punkt 4: 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</p>	<p>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><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> <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. 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</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>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>Bestandsgebäuden unterliegt den Regelungen der LBO und des Nachbarrechts.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Höhenentwicklung einer Bebauung auf Flst. 776 wurde in Orientierung an der städtebaulichen Umgebungsbebauung festgesetzt.</i></p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Bürger 2 wird teilweise berücksichtigt.</i></p>

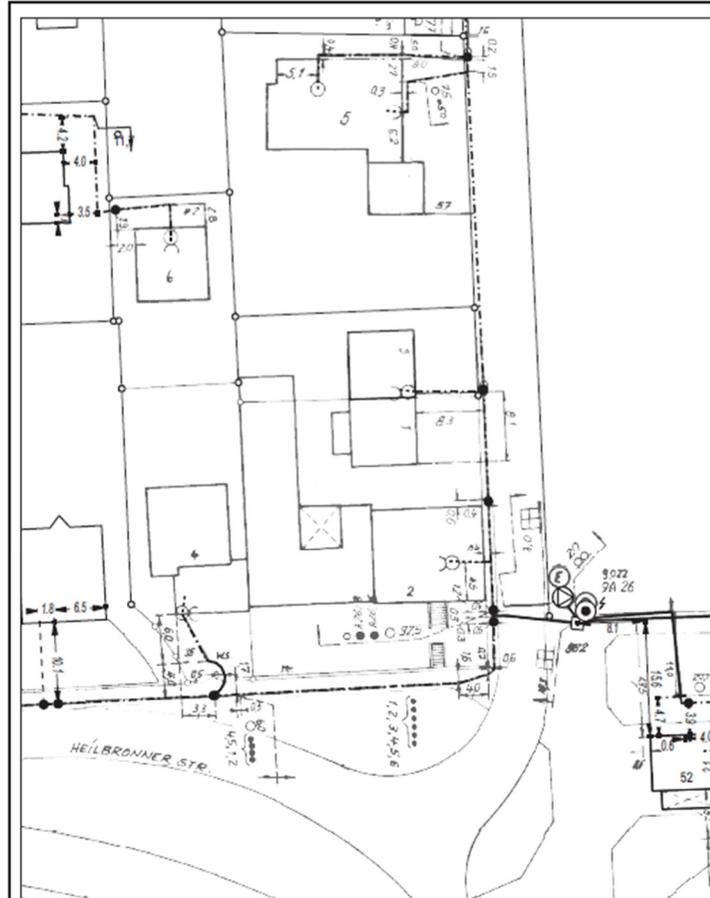
3	Bürger 3 	22.09.2018	<p>Bitte berücksichtigen Sie bei dem Bebauungsplan unsere Einwendungen als direkte Nachbarn.</p> <p>Wegen folgender Punkte sind wir gegen eine Realisierung des Bauvorhabens in seiner jetzigen Form:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Harter unmaßstäblicher Übergang zwischen 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>
---	--	-------------------	---	--

Abwägung zum Satzungsbeschluss

			<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>Es wird darauf verwiesen, dass trotz der Aufstellung eines Bebauungsplans der städtebauliche Bestand einen Bestandsschutz unterliegt.</p> <p><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><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> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Bürger 3 wird zur Kenntnis genommen.</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><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird berücksichtigt.</i></p>



AT/h-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/h-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	Stuber, Martin, TI NL SW.P	Blatt	1
Datum	11.09.2018		

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	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 (siehe Stellungnahme vom 11.02.2021).</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Landratsamts Ludwigsburg wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
2a	Landratsamt Ludwigsburg	11.02.2021	<p><i>Stellungnahme im Rahmen der Vorabstimmung von Textteil und Begründung in Bezug auf das Thema Artenschutz:</i></p> <p>Im großen und ganzen müsste das so passen.</p> <p>Ich würde vielleicht noch zum Landratsamt Ludwigsburg die untere Naturschutzbehörde als konkreten Ansprechpartner benennen.</p>	<p>Der Hinweis auf die untere Naturschutzbehörde als Ansprechpartner wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt (siehe Ziffer C 3.)</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Außerdem gehe ich davon aus, dass die Kastanien über eine Pflanzbindung gesichert werden sollen.</p> <p>Weiterhin sollte wegen der Nähe zum Favoritenpark geprüft werden, ob Festsetzungen möglich sind, die regeln, dass im Zuge von Sanierungsmaßnahmen eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu installieren ist und auch geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag vorzunehmen sind. Weiterführende Infos. zu den Themen insektenfreundliche Außenbeleuchtung und Schutz vor Vogelschlag kann z.B. folgenden Unterlagen entnommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen des Bundesamtes für Naturschutz, Konstantinstr. 110, 53179 Bonn und https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf sowie - Leitfaden "Vogelschlag an Glasflächen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg (https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf) <p>Da es sich bei beiden o.g. Maßnahmen um Schutzmaßnahmen in Anlehnung an § 1 BNatSchG handelt, bzw. diese Vorkehrungen dem vorbeugenden Umwelt- und Naturschutz dienen und damit den Planungsgrundsätzen gem. § 1 Abs. 5 BauGB entsprechen, liegt grundsätzlich eine städtebauliche Rechtfertigung für eine Festsetzung dieser Maßnahmen vor. Nochmals, wie bereits oben genannt, insbesondere durch die Nähe zum Favoritenpark und zu den alten Kastanien.</p>	<p>Die Kastanien werden über ein Pflanzbindung gesichert (siehe textliche Festsetzungen Ziffer A 13.)</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wurden Maßnahmen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung (siehe Ziffer A 10.6) und zum Vogelschutz (siehe Ziffer A 10.7) aufgenommen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt..</i></p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Landratsamts Ludwigsburg wird berücksichtigt.</i></p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
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 Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Siehe Abschnitt „Grundwasser“.</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische 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. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: 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. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine</p>	<p>Die geotechnischen Hinweise wurden in die Hinweise der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, siehe Ziffer C 5.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</i></p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>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 lehmgefüllter 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht 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 Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Ein Hinweis auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet wurde in die Hinweise der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, siehe Ziffer C 7. <i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<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.</p> <p>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><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg wird 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>Archäologische Denkmalpflege: 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 beigefügte Kartierung wird verwiesen.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></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><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</i></p>

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			 <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 Prüfballfläche, sowie zur ausgewiesenen Denkmalfläche gem. § 2 können grundsätzliche Bedenken der Archäologischen Denkmalpflege jedoch zurückgestellt werden.</p> <p>Wir verweisen jedoch ausdrücklich auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG (Zufallsfunde): Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde</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><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</i></p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>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><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege wird berücksichtigt.</i></p>
6	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p>	12.09.2018	<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><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	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> Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wird berücksichtigt.</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><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i> Die Hinweise zum Umgang mit Grund- und Schichtwasser wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, siehe Ziffer C 8.</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			Als Alternative zur Drainage sind die Untergeschosse wasserdicht auszuführen oder abzudichten und auftriebsicher auszuführen.	<u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme der Stadtentwässerung Ludwigsburg wurde berücksichtigt.</i>

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

III. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.04.2021 – 07.05.2021

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Bürger 1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	30.04.2021	<p>I. Planhistorie</p> <p>1. Der Bebauungsplan überplant einen Teilbereich des Geltungsbereiches des noch gültigen <i>Bebauungsplanes 5/1</i> 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 Landhausviertel 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 nur begrenzte Vorgaben. Zulässig sind vier Vollgeschosse, wobei das Erdgeschoss über den Hauseingang definiert wird. Als Wohnflächen zählen nur Aufenthaltsräume, Untergeschosse dürfen bis zu 2,0 m aus dem Gelände herausragen, ohne dass daraus ein Vollgeschoss wird. Das städtebauliche Ziel ist offenkundig nur eine einheitliche Bebauung parallel zur Heilbronner Straße und der Straße Favoritegärten.</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><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>2. [REDACTED] hat am 19. Juni 2018 einen Antrag zur Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben <i>Neubau eines Studentenwohnheims, Umbau und Nutzungsänderung der bestehenden Kegelbahn, Teilabbruch des westlichen Grenzbaus</i> auf dem Grundstück Heilbronner Straße 2, Flst.776, gestellt. Geplant ist ein sogenanntes Palaishaus zur Unterbringung von Studenten. Betreiber wird [REDACTED] sein. Grundstückseigentümer ist [REDACTED]. Der Bauantrag wurde am 15. August 2019 zurückgewiesen, insoweit läuft ein Klageverfahren beim Verwaltungsgericht Stuttgart. Des Weiteren betreibt [REDACTED] seit 21. Juli 2020 ein Normenkontrollverfahren gegen die am 10. August 2019 erlassene Veränderungssperre beim Verwaltungsgerichtshof Baden- Württemberg.</p> <p>Das Bauvorhaben ist auf Basis des bestehenden Bauplanungsrechts zulässig, das Bebauungsplanverfahren dient offenkundig der Verhinderung des geplanten Vorhabens.</p> <p>II. Planbegründung</p> <p>1. Der Planbegründung ist zu entnehmen, dass Planungsanlass das Baugesuch vom 14. Juni 2018 für das Grundstück Heilbronner Straße 2 war. 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 <i>Favoritegärten</i> zu schaffen und zu erhalten. 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</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><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></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</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>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 Schlosstraße in Richtung Norden 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>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 aus Richtung Süden auf das Torhaus beeinträchtigen soll. Der Versuch, die Blickachsen der Schlosstraße und Marbacher Straße mit Baugrundstück und Torhaus im Überschneidungsbereich bei der schriftlichen Erläuterung der wesentlichen Ziele des</p>	<p>denkmalpflegerische Belange berührt sind. So befinden sich unmittelbar angrenzend an das Grundstück Heilbronner Straße 2 das Heilbronner Torhaus in der Schlosstraße 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 denkmalrechtliche 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 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</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>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 Wunschenken 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 mit einer Firsthöhe von 280,20 müNN durchaus voluminös aus, jedoch nicht überdimensioniert mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, welches noch ein weiteres faktisches Vollgeschoss beherbergt. Das Torhaus nimmt an dem Zusammenhang zur prägenden Umgebungsbebauung nicht mehr teil.</p> <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</p>	<p>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, das heutige Straßenniveau der Kreuzung B 27/Marbacher Straße und der Kreuzungsbereich selbst eine durchaus negativ prägende Wirkung besitzen 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> <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>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>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 zweiter 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. Durch den Ausbau der Kreuzung B27/Marbacher Straße wurde das Straßenniveau im Bereich des Heilbronner Torhauses um 1,15 m angehoben. Dadurch steht das Heilbronner Torhaus für sich in einer Senke. Wo waren seinerzeit die Bedenken des Denkmalschutzes?</p> <p>Der künftige Bebauungsplan <i>Heilbronner Straße / Favoritegärten</i> wird auch deshalb unwirksam sein, weil es sich nicht um eine echte Angebotsplanung, sondern um eine reine Negativplanung handelt.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>III. Festsetzungen des Bebauungsplanes</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>Das Plangebiet soll durchgängig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Bislang allerdings wurde eine Nutzung ausgeübt, die eher derjenigen eines Mischgebiets entspricht. Auch der bisherige Bebauungsplan aus 1923 weist gemischte Baufläche aus, ebenso der Flächennutzungsplan im südlichen Teil. [REDACTED] betreibt einen EDV-Dienstleistungsbetrieb, der als nichtstörender Gewerbebetrieb einzustufen ist, des Weiteren sei an die - wenn auch aufgegebene - Gaststättennutzung erinnert. Die Einstufung als Mischgebiet wird für notwendig erachtet. Aufgrund der erheblichen Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr auf der in unmittelbarer Nähe befindlichen Bundesstraße 27 erscheint die Festsetzung eines WA-Gebietes ausgeschlossen. Insoweit dürfte die Vorgabe für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung, wie keine offenbaren Fenster für Schlaf- und Kinderzimmer, verzichtbar sein. Nach Kenntnis meiner Mandanten wurde eine entsprechende Genehmigung mit offenbaren Fenstern beim Objekt Heilbronner Straße 16 erteilt, ebenso am Gebäude Schlossstraße 47 gegenüber. Hierbei handelt es sich um ein Gebäude mit 1-Zimmer-Appartements. Auf die Ausführungen unten Ziff.8 wird verwiesen (Kastenfenster).</p>	<p><u>Zu III.1.:</u> Festzustellen ist zunächst, dass die Gaststättennutzung bereits seit mehreren Jahren aufgegeben ist und im Bestand neben der Wohnnutzung lediglich noch der angesprochene EDV-Dienstleistungsbetrieb als gewerbliche Nutzung existiert. In der Summe dominiert damit auf dem Grundstück des Einwenders wie auch auf den übrigen Baugrundstücken im Plangeltungsbereich die Wohnnutzung. Im festgesetzten WA sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Der Bebauungsplan bildet die Ausgangssituation zum einen in der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ab und beeinträchtigt damit den Einwender in der Ausübung der derzeitigen gewerblichen Nutzung nicht. Der Bebauungsplan bildet damit im Wesentlichen die Bestandssituation hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ab. Der genannte EDV-Betrieb ist als nicht störender Gewerbebetrieb auch nach dem zukünftigen Planungsrecht ausnahmsweise zulässig. Dass er nicht allgemein zulässig ist, stellt für den Einwender keinen schwerwiegenden Grundrechtseingriff dar. Wird der Betrieb in dem bisher genehmigten Umfang weiterbetrieben ist er auch weiter genehmigungsfähig gem. § 31 Abs. 1 BauGB. Der EDV-Betrieb stört die Wohnbebauung nicht, weshalb das i.R.d. § 31 Abs. 1 BauGB auszuübende Ermessen problemlos zu Gunsten des Betriebs ausgeübt werden wird. Zum anderen spiegelt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung auch das städtebauliche Ziel wider,</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Der derzeitige Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet gemischte Baufläche im südlichen Planbereich, nördlich Wohnbaufläche aus. Somit ist die geplante Nutzung überwiegend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Hierzu wird ausgeführt, das Plangebiet und seine nähere Umgebung sei bereits jetzt ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Dies ist mit Blick auf den EDV-Dienstleistungsbetrieb</p>	<p>schon aufgrund der Erschließungssituation (eingeschränkter Parkraum im öffentlichen Raum, Radwegeachse) und der denkmalpflegerischen standörtlichen Sensibilität keine frequentierte Nutzung mit entsprechenden städtebaulichen Folgewirkungen zuzulassen.</p> <p>Die für das Plangebiets ermittelten Pegelwerte (vgl. schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 11. November 2020 (A 6203)) liegen sowohl über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete als auch für Mischgebiete (MI). Werden geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert, ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) jedoch möglich. Im südlichen Teil des Plangebiets wird zudem die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten. In der Rechtsprechung wird in der Regel davon ausgegangen, dass hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen sind. Hier besteht ein besonderes Abwägungserfordernis. Um eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten, werden deshalb im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt.</p> <p>Trotz des vorhandenen Betriebs überwiegt im Plangebiet und der Umgebung die Prägung durch Wohnnutzung. Eine Ausweisung als Mischgebiet mit einer Mischung von Wohnen und Gewerbe in gleichen Anteilen ist bei der vorhandenen Bebauung deshalb auch aus oben dargelegten Gründen nicht zielführend.</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>█ nicht zutreffend, Jedenfalls bedarf es einer parallelen Anpassung des Flächennutzungsplanes. Die nunmehr geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zeigen einen wesentlichen höheren Detaillierungsgrad als der bisherige Stadtbauplan <i>Heilbronner Straße</i> vom 22. September 1923. Dort ist nur eine einheitliche Bebauung parallel zur Heilbronner Straße und der Straße Favoritegärten vorgesehen, des Weiteren Bauverbotsflächen. Jegliche Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung fehlen; maßgeblich ist bislang § 34 BauGB.</p> <p>Meine Mandanten akzeptieren nicht, dass die nach § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Soweit gemäß § 4 Abs.3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, ist planungsrechtlich die beabsichtigte Nutzung als Studentenwohnheim abzusichern.</p> <p>Im Bestandsgebäude Heilbronner Straße 2 ist bereits eine Gaststätte genehmigt und diese genießt Bestandsschutz.</p>	<p>Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans allerdings nicht erforderlich. Dieser kann im Nachgang zu dem Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p> <p>Der Detaillierungsgrad der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung 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. Damit dienen die Festsetzungen auch dem Ortsbild, das gem. § 1 Abs. 5 BauGB gerade weiterentwickelt werden soll sowie der Herbeiführung einer gestuften Höhenabwicklung der Gebäude entlang der Heilbronner Straße (vgl. Abbildung unter Ziff. 4 der Begründung).</p> <p>Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben hat die Intention diese Nutzungen in ihrer Quantität zu begrenzen, um einen gebietsprägenden Charakter dieser Nutzungen zu vermeiden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Studentenwohnheim bei typisierender Betrachtungsweise grundsätzlich als „Wohngebäude“ zu qualifizieren ist.</p> <p>Der Bestandsschutz bezieht sich innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans auf alle genehmigten Nutzungen und baulichen Anlagen in der in der jeweiligen Genehmigung definierten Nutzungsart</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>(a) Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>Für das gesamte Plangebiet ist eine GRZ von nur 0,4 vorgesehen, die allerdings bei der Anrechnung von Anlagen/Tiefgaragen nach § 19 Abs.4 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. Eine GRZ von 0,4 reicht allerdings für eine wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke meiner Mandanten nicht aus. Die GRZ ist zu erhöhen.</p> <p>(b) Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs.2, § 18 BauNVO Maximale Firsthöhe (FHmax)</p> <p>Als Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen ist auf dem Flst.777/1 278,70 müNN, dem Flst.777/4 277,70 müNN, dem Flst.778 279,20 müNN sowie 276,95 müNN angegeben. Diese geplanten Festsetzungen sind zu niedrig und insbesondere im Bereich des geplanten Studentenwohnheims auf dem Flst.777/4 deutlich zu erhöhen, mindestens jedoch auf 278,15 müNN.</p>	<p>und baulichen Ausprägung. Soweit Baugenehmigungen vorliegen werden diese von dem neuen Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu III.2.(a):</u> Die Festsetzung der GRZ erfolgt aus städtebaulichen und nicht aus wirtschaftlichen Gründen und orientiert sich am Bestand. Dabei wird eine der städtebaulich sensiblen Lage angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht, die sich bereits an der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO orientiert. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird zudem ein Übergang zum unmittelbar angrenzenden Wohngebiet „Favoritegärten“ im Norden mit einer GRZ von 0,2 geschaffen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu III.2.(b):</u> Die Planungsintention des Einwenders zur Realisierung eines Studentenwohnheims und auch die damit verbundene Frage des in der Stellungnahme angesprochenen Wirtschaftlichkeitserfordernisses stellt nicht die Leitlinie der Festsetzungen des Bebauungsplans dar. Leitlinie der Festsetzungen ist stattdessen das Ziel der Sicherung einer städtebaulichen Grundordnung und Berücksichtigung</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Maximale Traufhöhe (THmax) Bei geneigten Dächern soll die maximale Traufhöhe durch Eintragung in der Planzeichnung als absolute Höhenangabe festgesetzt werden. Für das Flst.777/1 ist eine THmax von 276,10 müNN, das Flst.777/4 von 272,80 müNN vorgesehen, für das Flst.778 eine solche von 274,70 müNN bzw. 272,20 müNN. Auch diese Maße sind deutlich zu erhöhen und wiederum spezifisch für das Flst.777/4 mit der geplanten Nutzung als Studentenwohnheim.</p> <p>Eine wirtschaftliche Nutzung der bestehenden Grundstücke ist mit diesen restriktiven Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe nicht machbar. Bezüglich der allgemeinen städtebaulichen Erwägungen wird auf die Ausführungen oben unter Ziff. II verwiesen.</p> <p>Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen der im Eigentum meiner Mandanten befindlichen Flurstücke werden durch zwei Baufenster festgesetzt. Allerdings passt die Bebauungstiefe von nur 12,00 m auf dem Flst.776 nicht zur erheblich größeren Tiefe von 15,50 m auf dem westlichen Flst.777/4. Diese Diskrepanz benachteiligt meine Mandanten erheblich in der Nutzbarkeit des Flst.776. Die Bebauungstiefe ist auf ebenfalls 15,50 m zu erhöhen. Für die beabsichtigte Nutzung eines Studentenwohnheims gemäß des der Stadt Ludwigsburg vorliegenden Baugesuchs bedarf es einer Bebauungstiefe von 14,00 m.</p>	<p>der denkmalpflegerischen Belange an dem sensiblen Standort des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans. Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich daher an der Umgebungsbebauung und sollen durch die vorgesehene Staffelung einen möglichst verträglichen Übergang zwischen dem historischen Umfeld und der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung schaffen. Damit dienen die Festsetzungen auch dem Ortsbild, das gem. § 1 Abs. 5 BauGB gerade weiterentwickelt werden soll sowie der Herbeiführung einer gestuften Höhenabwicklung der Gebäude entlang der Heilbronner Straße (vgl. Abbildung unter Ziff. 4 der Begründung). Die Frage der Baufenstertiefe ist zudem nicht mit dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück vergleichbar: Es handelt sich hier um ein extrem schmal geschnittenes Baugrundstück, bei welchem letztlich über das Bestandsgebäude hinaus nur eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit in die Tiefe besteht. Beim Baugrundstück des Einwenders besteht mit der Eckgrundstückssituation eine gänzlich andere Ausgangssituation, auf welche durch die Festsetzung eines winkelförmigen Baufensters mit jeweils 12 m Bautiefe reagiert wurde. Da Baufenster erlaubt hier eine städtebaulich angemessene bauliche Entwicklungsoption, welche wohnbaulich angemessenen genutzt werden kann.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO Während der bisherige einfache Bebauungsplan durchgängige Bebauung gestattet, ist nun die überbaubare Grundstücksfläche durch Baufenster begrenzt. Der bisherige Ortsbauplan ermöglicht eine durchgängige Bebauungstiefe von 25 m parallel zur Heilbronner Straße. Im Vergleich hierzu bedeutet die bisherige Festsetzung von Baufenstern eine unerwünschte Einschränkung. Auf den massiven Baukörper westlich Heilbronner Straße 8 bis 8/3 wird Bezug genommen.</p> <p>Die Festlegung von Baufenstern stellt einen Eingriff spezifisch für das Flst.776 und den dortigen Anbau, die ehemalige Kegelbahn, dar. Insoweit sind meine Mandanten auf Bestandsschutz verwiesen. Ihnen wird derzeit noch überbaubare Grundstücksfläche genommen. Der planerischen Erwägung, dass dieser Eingriff in die Grundrechte der Art.12 und 14 GG hinter städtebaulichen Gründen zurückzustehen habe, können meine Mandanten nicht folgen. Zwar trifft es zu, dass die Nutzung der Gaststätte und der Kegelbahn nicht reaktiviert werden soll, dies ändert jedoch am Grundrechtseingriff nichts. Die Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten auf sämtlichen Grundstücken meiner Mandanten im Vergleich zum bisherigen Status ist unzulässig.</p> <p>Das für die Flst.778 abweichende Bauweise vorgesehen wird, wird mit Blick auf die erhebliche Bestandsbebauung begrüßt.</p> <p>4. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB Bezüglich der Längsseiten der Hauptbaukörper und der Hauptfirstrichtung besteht Einverständnis.</p>	<p><u>Zu III.3.:</u> Die im Bestand existierende Kegelbahn ist Teil der mittlerweile aufgegebenen gastronomischen Nutzung und stellt für die Aufstellung des Bebauungsplans keine wesentliche städtebauliche Orientierungsgrundlage dar. Städtebauliches Planungsziel ist es vielmehr, entlang der Heilbronner Straße eine städtebauliche Raumkante auszubilden, die sich an der sensiblen denkmalpflegerischen Ausgangssituation orientiert, entlang der Straße Favoritegärten eine weitergehende bauliche Entwicklungsoption zu eröffnen und schließlich in der rückwärtigen Tiefe eine vom Straßenlärm abgeschirmte Hofsituation zum Blockinnenraum zugewandt zu schaffen. Dieser städtebaulichen Planungsabsicht entspricht die Festsetzung des winkelförmigen Baufensters mit jeweils 12 m Bautiefe mit einer entsprechenden baulichen Entwicklungsoption. Es wird hierbei erkannt, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Vergleich zum geltenden Planungsrecht und teilweise auch im Vergleich zur Bestandsbebauung etwas eingeschränkt wird. Dieser Belang wird jedoch hinter die genannten, positiven Entwicklungsziele der Stadt zurückgestellt.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu III.4.:</u> <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>5. Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO</p> <p>Stellplätze und Tiefgaragen sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig sein. Dagegen sind überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht zulässig. Meine Mandanten wünschen ausdrücklich auch die Ausweisung oberirdischer Stellplätze auf sämtlichen in ihrem Eigentum befindlichen Plangrundstücken. Das Planungskonzept krankt daran, dass eine Tiefgaragenzufahrt isoliert auf dem Flst.778 nicht darstellbar ist. Um die Tiefgaragenzufahrt in das Grundstück Flst.778, Favoritegärten 3, zu bewerkstelligen, muss ein erheblicher Teil des Grundstücks Favoritegärten 1 in Anspruch genommen werden. Dieses verliert dadurch seine selbstständige Nutzbarkeit. Der Bebauungsplan hat dafür Sorge zu tragen, dass jedes einzelne Flurstück für sich mit einer entsprechenden Zufahrt erreichbar ist. Bisherig unterstellt er offenbar ein Grundstücksensemble und sieht nur eine gemeinsame Zufahrtslösung vor. Dies ist unzulänglich. Die Zufahrtsverbote müssen deshalb überdacht werden.</p> <p>Der Bebauungsplan hat zum Ziel visuell wirksame Carports und Garagen im Plangebiet generell auszuschließen und stattdessen die Parkierung in Tiefgaragen anzuordnen. Hierzu allerdings passt nicht die fehlende Zufahrtsmöglichkeit auf dem Flst.778. Einzelne oberirdische Stellplätze sind zuzulassen.</p> <p>6. Zufahrtsverbote, § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 11 BauGB</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht Zufahrtsverbote entsprechend Planeintrag vor. Eine Zufahrt zum Baugrundstück soll in den in der Plandarstellung definierten Bereichen unzulässig sein. Das Zufahrtsverbot ist aufzuheben.</p>	<p><u>Zu III.5.:</u> Sowohl auf das Flurstück 776, als auch auf das Flurstück 778 sind nach den vorgesehenen Festsetzungen Zufahrten möglich. Ein Zufahrtsverbot besteht lediglich an der Ecke Heilbronner Str./Favoritegärten im Bereich des Pflanzgebots.</p> <p>Offene Stellplätze wurden zunächst angrenzend an die Straße Favoritegärten ausgeschlossen, um hier im Bereich des deutlich ansteigenden Straßenraums eine Vielzahl an Ein- und Ausfahrtsituationen mit entsprechendem Rangierverkehr zu vermeiden und damit auch die Bedeutung der Straße Favoritegärten als Radwegachse nicht zu beeinträchtigen. Hinzu kommt die städtebauliche Intention, das Gebäudevorfeld visuell nicht durch unmittelbar bis an den Straßenraum reichende Stellplätze zu dominieren. Darüber hinaus werden im rückwärtigen Bereich des Baufensters keine offenen Stellplätze ermöglicht, um hier eine für die Anwohner nutzbare straßenabgewandte Aufenthaltsqualität im Hofraum sicherzustellen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu III.6.:</u> Die Zufahrt zum Flurstück 776 kann von der Straße Favoritegärten erfolgen. Eine Zufahrt von Süden ist im Bestand, auch wegen der angrenzend vorhandenen öffentlichen Grünfläche, nicht möglich. Zudem widerspricht eine Zufahrt im Bereich der Terrasse dem</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Das festgesetzte Zufahrtsverbot hat das Ziel, eine Zufahrt im Bereich der bestehenden Terrasse zu verhindern, um mögliche Eingriffe in die Stützmauer als prägendes Element der Heilbronner Straße und den hochwertigen Baumbestand zu vermeiden. Meine Mandanten sehen hierin eine unzulässige Beeinträchtigung ihrer Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks.</p> <p>7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB</p> <p>Meine Mandanten begrüßen, dass die drei Bestandskastanienbäume durch entsprechende Festsetzungen abgesichert werden. Sie wenden sich allerdings gegen die Vorgabe, auf jedem Flurstück einen Baum nachzupflanzen. Speziell auf dem Flst.778 fehlt es hierfür an Platz.</p> <p>8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB</p> <p>Bezüglich der Festsetzung nicht offenbaren Fenstern bei Schlaf- und Kinderzimmern wird auf die obige Stellungnahme zur zulässigen Art der baulichen Nutzung verwiesen. Wünschenswert ist die Festsetzung als Mischgebiet, die auch dem aktuellen Gebietsstatus entsprechend dürfte. Zugleich wird der Schutzanspruch gegenüber schädlicher Lärmeinwirkung abgesenkt. Unabhängig von der geplanten Festsetzung eines WA-Gebiets oder MI-Gebiet wünschen meine Mandanten als zusätzliche Option zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen den Einbau sogenannter Kastenfenster. Diese scheinen meinen Mandanten nicht offenbaren Fenstern vorzugswürdig.</p>	<p>Ziel der Erhaltung des prägenden vorhandenen Baumbestands.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu III.7.:</u> Die Festsetzung A 12.1 (Einzelpflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen) wird wie folgt ergänzt: „Auf dem jeweiligen Baugrundstück vorhandene Laubbäume können angerechnet werden.“</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</i></p> <p><u>Zu III.8.:</u> Die für das Plangebiet ermittelten Pegelwerte (vgl. schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 11. November 2020 (A 6203)) liegen sowohl über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete als auch für Mischgebiete (MI). Auch bei einer Ausweisung als MI wären deshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Von der Festsetzung nicht offener Fenster für Schlaf- und Kinderzimmer an Fassaden mit Pegelwerten von > 60 dB(A) kann abgewichen werden, wenn durch Außenbauteile ein baulicher Schallschutz vor offenbaren Fenstern erfolgt oder im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern Beurteilungspegel von ≤ 60,0 dB(A)</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>9. Örtliche Bauvorschriften</p> <p>(a) Äußere Gestaltung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO Dachform, Dachneigung</p> <p>Es sind entsprechend Planeinschrieb überwiegend Satteldächer vorgesehen, im Bereich des Flst.778 auch Flachdachbauweise. Meine Mandanten hatten in Vorgesprächen mit der Stadt Ludwigsburg abgestimmt, dass Mansarddächer zulässig sein sollen. Daran halten meine Mandanten fest.</p> <p>(b) Anzahl der herzustellenden Stellplätze § 74 Abs.2 Nr.2 LBO</p> <p>Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen größer 80 m² auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit, für Wohnungen von 50 m² bis 80 m² auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und für Wohnungen kleiner 50 m² auf 1 Stellplatz wird widersprochen. Die geplante Nutzung eines Studentenwohnheims im Plangebiet wird einen derartigen Stellplatzbedarf nicht auslösen. Bei der geplanten Nutzung als Studentenwohnheim ist von einem reduzierten Kraftfahrzeugaufkommen und umgekehrt deutlich höherer Fahrradnutzung auszugehen. Eine ausreichende Zahl von Fahrradstellplätzen ist deshalb sinnvoll, die Erhöhung des Stellplatzschlüssels dagegen nicht.</p>	<p>im Zeitbereich nachts ergeben.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu III.9.(a):</u> Die Festsetzung von Satteldächern orientiert sich an der im Plangebiet im Bestand sowie im Bereich der angrenzenden Gebäude vorhandenen Dachformen um ein angemessenes Einfügen in die Umgebung zu erreichen. Ziel ist zudem die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten Anlagen und Objekte in der Nachbarschaft.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu III.9.(b):</u> Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt aufgrund des bereits im Bestand vorhandenen Parkierungsdrucks im öffentlichen Straßenraum. Da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind Regelungen erforderlich, die die verschiedenen, im Plangebiet möglichen Formen der Wohnnutzung abdecken.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>10.Sonstige Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 BauNVO</p> <p>Über das Plangebiet hinaus gibt es keine Fehlentwicklungen hinsichtlich der Größe von Gärten und Gewächshäusern. Deshalb wehren sich meine Mandanten gegen eine Limitierung auf nur 20 m³ Bauvolumen je Baugrundstück.</p>	<p>Zu III.10.:</p> <p>Die Festsetzung zu sonstigen Nebenanlagen orientiert sich an dem angrenzenden Bebauungsplan „Favoritegärten“. Ziel ist einerseits, angemessene Nebenanlagen (wie bspw. Gartenhäuser) zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zur Sicherung der Freiraumstrukturen zu beschränken.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p><i>Die Stellungnahme des Bürger 1 wird teilweise berücksichtigt. Änderungen, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
2	Bürger 2 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	05.05.2021	<p>Als vom Bebauungsplan direkt betroffene Eigentümer des Grundstückes 777/1 möchten wir diesbezüglich einen Einspruch sowie eine Stellungnahme abgeben. Unsere Punkte gliedern sich in mehrere Teile.</p> <p>1. Inhaltliche Einsprüche</p> <p>1a. Begrenzung des umbauten Raumes/des Baufensters entsprechend Anlage 1a (Anlagenplan)</p> <p>Für das Grundstück 777/1 ist die max. Firsthöhe mit 278,7 m und eine max. Traufhöhe von 276,1 m angegeben. Die Höhen beziehen sich auf ü. NN. Nun ist es für den Laien nicht ohne weiteres möglich, die zulässige relative Höhe des Hauses zu bestimmen, solange kein Referenzpunkt vorgegeben ist. Dazu kommt, dass das Grundstück nicht eben ist und auch keinen Straßenzugang hat. Wie soll es möglich sein, ohne Referenzpunkt und ohne eine Angabe von dessen Lage im Grundstück zu ermitteln, wie hoch die Firsthöhe beim Bestandsgebäude heute ist und wie hoch diese laut zukünftigem Bebauungsplan sein darf? Die in Anlage 1a (Anlagenplan) eingezeichneten Höhenlinien sind als „unverbindliche Darstellung“ gekennzeichnet.</p> <p>Auf Nachfrage, wie die maximale Höhe zu bewerten ist, hat uns Fr. Schröder am 28.04. folgende Antwort gegeben: „Die Höhen der Bestandsbebauung wurden von uns als Höhen über Normal Null eingemessen und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.“ Das verstehen wir so, dass ein eventueller Neubau nicht höher sein darf, als der Bestandshaus heute ist.</p> <p>Dagegen möchten wir aus drei Gründen Einspruch erheben:</p> <p>i. Mit den Vorgaben des neuen Bebauungsplanes ist es uns nicht möglich, eine BAFA geförderte Maßnahme zur energetischen Sanierung des Daches umzusetzen.</p> <p>Um den besten Dämmwert zu erreichen, ist es erforderlich, das Dach mit Hilfe einer Aufsparrendämmung zu isolieren. Eine Zwischensparrendämmung erreicht nicht den höchstmöglichen</p>	<p><u>Zu 1a:</u> Das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 777/1 hat eine Firsthöhe von 278,70 m ü.NN. Um dem Eigentümer Sanierungsmaßnahmen am Dach zu ermöglichen, wird die maximal zulässige Firsthöhe für dieses Baufenster um 30 cm auf 280,00 m ü.NN erhöht.</p> <p>Zudem wird für das Flurstück 777/1 keine Dachneigung festgesetzt, um auch in Zukunft eine zweigeschossige Bauweise entsprechend dem Bestand zu ermöglichen. Durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform Satteldach wird dabei trotzdem eine gestalterische Homogenität gewährleistet. Diese Vorgehensweise orientiert sich auch an dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Favoritegärten“, in dem für die Bebauung in zweiter Reihe aus demselben Grund keine Dachneigung festgesetzt ist.</p> <p>Die entlang der Heilbronner Straße festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich zum einen an der Umgebungsbebauung und sollen durch die gestufte Höhenabwicklung einen möglichst verträglichen Übergang zwischen dem historischen Umfeld und der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung schaffen. Dadurch ergibt sich, dass im östlichen Teil eine Bebauung möglich ist, die höher als der Bestand ist jedoch noch 75 cm niedriger als das</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Dämmwert. Für einen hohen U-Wert müssen die Platten der Aufsparrendämmung mindestens 16 cm hoch sein. D.h. durch die Dämm-Maßnahme würde die Höhe des Daches und damit des Firstes um 16 cm vergrößert werden.</p> <p>ii. Neben der maximalen Firsthöhe ist ebenfalls die zulässige Dachform (Satteldach) und die Dachneigung vorgeschrieben. Sie liegt zwischen 35 und 45 Grad. Das Bestandshaus hat heute eine Dachneigung von 30 Grad. Somit hat die im neuen Bebauungsplan festgelegte Firsthöhe zusammen mit der steileren Dachneigung zur Folge, dass bei einem eventuellen Neubau ein zweites Vollgeschoss, wie es heute vorhanden ist, nicht mehr möglich sein wird. Diese Beschränkung ist eine große Benachteiligung gegenüber der heutigen Situation und mindert den Wert unseres Grundstückes.</p> <p>iii. Für die Grundstücke 776 und 778 gab es für den Neubau bezüglich der maximalen Firsthöhe ein Zugeständnis an den Bauherrn. Von heute 274 m (Absolute Höhe über NN ermittelt mit Google Earth. Die Höhenangabe in Google Earth ist auf 1 m gerundet, es existieren keine Nachkommastellen. Natürlich ist uns bewusst, dass eine amtliche Ermittlung der Höhe genauer ist. Als Laien haben wir jedoch keine andere Möglichkeit, die absolute Höhe über NN zu bestimmen.) des Bestandshaus ist eine neue maximale Firsthöhe von 276,95 m des Neubaus zulässig. Das sind, leicht gerundet, 3 m zusätzliche Höhe des Neubaus gegenüber dem heutigen Bestandshaus, gegenüber dem Dach der Kegelbahn sind das sogar knapp 7 m. Auf dem Grundstück 778 hat das Bestandshaus eine Firsthöhe von 278 m und darf laut Plan 279,2 m, also 1,2 m höher sein.</p> <p>Wir stellen also fest, dass dem Bauherrn auf den Grundstücken 776 und 778 eine teils deutlich Erhöhung der maximalen Firsthöhe gegenüber den Bestandsgebäuden zugestanden wird, jedoch für unser Grundstück 777/1 die heutige Firsthöhe festgeschrieben wird. Wir gehen davon aus, dass das Haus auf dem Grundstück 777/4 in gleicher Weise betroffen ist. Diese Ungleichbehandlung sehen wir als ungerecht an. Das ist eine Benachteiligung gegenüber den Zugeständnissen für den</p>	<p>Gebäude auf dem Flurstück 777/4.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zum Teil berücksichtigt. Für das nordwestliche Baufenster wurde die FH max. auf 280,00 m ü.NN festgelegt und die Vorgabe zur Dachneigung wurde entfernt. Diese Änderung wurde nach er förmlichen Beteiligung in den Bebauungsplan übernommen, was dazu führte, dass eine erneute förmliche Beteiligung durchgeführt wurde. Es wird diesbezüglich auch auf die Abwägung zur erneuten förmlichen Beteiligung verwiesen.</i></p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Bauherrn der Grundstücke 776 und 778 und wir fordern ebenfalls eine Erhöhung der maximalen Firsthöhe des Bestandshauses um den gleichen prozentualen Anteil, den auch der Bauherr auf den Grundstücken 776 und 778 erhalten hat.</p> <p>1b. Darüber hinaus haben wir und auch weitere Nachbarn Bedenken, dass durch den Neubau auf den Grundstücken 776 und 778 und den damit verbundenen immensen Anstieg an Wohneinheiten und Bewohnern die Lärmentwicklung in unserem ehemaligen, hauptsächlich von Familien mit Kindern bewohnten Landhausviertel, deutlich zunimmt, was eine Verschlechterung unserer Wohnqualität sowie eine Wertminderung unseres Grundstückes zur Folge hat.</p> <p>2. Art und Weise der Übermittlung der Änderung des Bebauungsplanes</p> <p>Wir sind verwundert, dass wir als von der Änderung des Bebauungsplanes direkt betroffener Eigentümer seitens der Stadt Ludwigsburg nicht persönlich angeschrieben werden, sondern diese, für uns sehr wichtige und grundlegende Änderung aus der lokalen Tageszeitung entnehmen müssen. Das setzt voraus, dass man diese abonniert hat oder die entsprechende Ausgabe zufällig kauft. Dabei werden die Menschen benachteiligt, die keine lokale Tageszeitung beziehen oder beziehen können. Erstaunlicherweise wird man jedoch persönlich angeschrieben, wenn ein Nachbar einen Bauantrag einreicht. In diesem Fall bekommt man von der Stadt Ludwigsburg schriftlich mitgeteilt, dass man zum Bauvorhaben Stellung nehmen darf. Dieses Vorgehen möchten wir kritisieren und in Frage stellen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum man persönlich angeschrieben wird, wenn sich am Nachbargrundstück etwas ändert, wenn sich jedoch am eigenen</p>	<p><u>Zu 1b:</u> Auf den Flurstücken 776 und 778 sind wie auch auf dem Flurstück des Einwenders ausschließlich Nutzungen zugelassen, welche in dem Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zulässig sind und damit auch im Sinne des Schallimmissionsschutzes zu keinen über die Bestandssituation hinausgehenden Konfliktlagen führen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu 2. und 3.:</u> Die Form der Beteiligung der Öffentlichkeit, die Form der Veröffentlichung sowie die Dauer der Auslegung entspricht den Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB, die bei Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind. Die Vorgaben zur Beteiligung bei Bauleitplanverfahren sind dabei rechtlich nicht vergleichbar mit einer Anhörung der Anlieger im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Grundstück etwas ändert, erfährt man dies nur aus der kostenpflichtigen Tageszeitung.</p> <p>3. Fristen des Verfahrens</p> <p>Wir möchten die Fristen des Verfahrens bemängeln. Wie in der Beschlussvorlage nachzulesen ist, zieht sich das Verfahren nun bereits seit dem 25.07.2018. Dass eine solche Entscheidung der Änderung eines Bebauungsplanes Zeit braucht, steht außer Frage. Nicht nachvollziehbar ist jedoch, dass die öffentliche Beteiligung am Verfahren auf 4 Wochen begrenzt ist und zusätzlich in die Zeit der Osterferien gelegt wurde.</p> <p>Die Ämter und Gremien der Stadt genehmigen sich eine zwei-jährige Verlängerung des Veränderungsstopps und wir, als fachfremde Betroffene erhalten lediglich 4 Wochen Zeit für eine Stellungnahme. Im zuständigen Amt sitzen ausgebildete Fachleute bzgl. Bauplanung und Verwaltungsrecht, auf der anderen Seite sitzen wir als Laien unter Zeitdruck. Das Verfahren und die Fristen möchten wir an dieser Stelle als nicht Bürgerfreundlich kritisieren.</p> <p>Uns ist klar, dass unsere Kritik (Punkte 2 und 3) in dieser Stelle möglicherweise falsch adressiert ist. Auch wenn das offensichtlich schon immer so gemacht wurde, möchten wir auf das Verbesserungspotential hinweisen und sie bitten, unseren Input an die zuständige Stelle weiterzuleiten.</p> <p>Zusammenfassend möchten wir festhalten, dass wir davon ausgehen, dass der neue Bebauungsplan nicht die Intention hat, die Eigentümer der Grundstücke 777/1 und 777/4 schlechter zu stellen, als dies heute der Fall ist.</p> <p>Wir hoffen sehr, dass unsere oben aufgeführten Einsprüche berücksichtigt werden und eine Lösung gefunden wird, die sowohl fair ist und alle Beteiligten gleichbehandelt, als auch Spielraum für eine energetische Sanierung des Bestandshauses ermöglicht sowie einem potentiellen Neubau auch die Aussicht auf zwei Vollgeschosse wahr.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p><i>Die Stellungnahme des Bürger 2 wird teilweise berücksichtigt. Die durch die Änderung erforderlich werdende erneute förmliche Beteiligung wurde durchgeführt. .</i></p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
2a	Bürger 2	06.05.2021	<p>- Nachtrag –</p> <p>Zusätzlich zu unserer Stellungnahme vom 05.05.2021 sind uns weitere Punkte aufgefallen bzw. wurden wir von Nachbarn darauf aufmerksam gemacht.</p> <p>1. GRZ Die GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) ist für unser Grundstück 777/1 mit 0,4 angegeben. Der aktuell angedachte Bebauungsplan sieht jedoch vor, dass wir nur eine Fläche von 12 x 9m bebauen dürfen. Dies entspricht inkonsistenter Weise jedoch nur einer GRZ von 0,3. Um auf die zulässige GRZ von 0,4 zu kommen, muss das Baufenster entsprechend vergrößert werden.</p> <p>Diese Inkonsistenz findet sich auch auf den Grundstücken 776 und 778 wieder, allerdings in entgegengesetzter Richtung. Für das Grundstück 776 ist ebenfalls eine GRZ von 0,4 angegeben, tatsächlich liegt die aus dem Plan ermittelte GRZ bei 0,5. Damit ist das Baufenster auf diesem Grundstück 10% größer, als die GRZ angibt. Für das Grundstück 778 ist überhaupt keine Vorgabe der GRZ angegeben. Aber auch hier liegt die ermittelte GRZ bei 0,5.</p> <p>Diese Abweichung nach unten für unser Grundstück und die gleiche Abweichung nach oben für die Grundstücke 776 und 778 sind für uns nicht nachvollziehbar. Gegen diese Ungleichbehandlung legen wir Einspruch ein und erwarten eine Überarbeitung des Planes, um eine Gleichbehandlung aller Parteien sicherzustellen.</p>	<p><u>Zu 1.:</u> Die Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksflächen, also wo auf dem jeweiligen Grundstück ein Gebäude errichtet werden darf. Die GRZ gibt unabhängig von den Größen der Baufenster jedoch an, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dazu gehören u.a. auch Nebenanlagen, Erschließungsflächen. Insofern besteht hier keine Inkonsistenz. Ziel der festgesetzten GRZ ist grundsätzlich, den Grad der Überbauung mit baulichen Anlagen zu regeln und hier auch über das Baufenster hinaus noch für die Nutzer eine Flexibilität zu eröffnen. Die individuelle Ausnutzung der festgesetzten GRZ und des Baufensters ist jedoch stark abhängig auch von der Frage der Einhaltung von Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken. Eine Ungleichbehandlung ist nicht zu erkennen, da bei allen Baugrundstücken im Plangeltungsbereich durchgängig eine GRZ von 0,4 festgesetzt wurde, mithin eine GRZ, die sich an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO ausrichtet und die Baufenster zudem so gewählt wurden, dass Spielräume zur baulichen Weiterentwicklung eröffnet werden.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>2. Das Hinterhaus</p> <p>Zum Bauvorhaben auf den Grundstücken 776 und 778 gehören zwei Gebäude. Eines, welches in Ost-West-Ausrichtung auf dem Grundstück 776 geplant ist und eines, welches in Nord-Süd-Ausrichtung auf den Grundstücken 778 und 778 geplant ist. Beide Gebäude sollen miteinander verbunden werden.</p> <p>Alle Diskussionen um Wohneinheiten (48 in der ursprünglichen Planung), Stellplätze, Lärmbelastung etc. beziehen sich, soweit wir das verstehen, auf den Neubau auf dem Grundstück 776.</p> <p>Das hintere Gebäude mit der Nord-Süd-Ausrichtung hat in der Grundfläche etwa 2/3 des Hauses auf dem Grundstück 776. Wenn wir nun die Anzahl der Wohneinheiten vom vorderen Haus auf das hintere Haus hochrechnen, kommen weitere 31 Wohneinheiten dazu. In Summe würden also 79 Wohneinheiten für Studenten entstehen. Diese Zahl wäre dann eindeutig ein krasses Missverhältnis zu den benachbarten Ein-bis Dreifamilienhäusern und würde zusätzlich den Bedarf an Stellplätzen weiter vergrößern.</p> <p>So oder so gehen wir davon aus, dass die Stadt Ludwigsburg nicht nur im Sinne des Bauherrn entscheidet, sondern den Charakter des Wohnviertels sowie die Belange und Bedenken der Anwohner angemessen berücksichtigt.</p> <p>In unserer Stellungnahme vom September 2018 haben wir nachgefragt, wie sichergestellt werden soll, dass in dem als „Studentenresidenz“ deklarierten Neubau tatsächlich Studenten wohnen und dies auch nach 15 Jahren noch der Fall ist. In der Abwägung (Anlage 4 des Entwurfsbeschlusses) gab es zu diesem Punkt keine Antwort oder Bemerkung. Deswegen stellen wir hier die gleiche Frage noch mal: „Wo genau wird es festgehalten, dass der geplante Neubau ausschließlich für Studenten genutzt wird und wie wird dies sichergestellt bzw. auch nach längerer Zeit kontrolliert?“</p> <p>Wir haben Bedenken das unter dem Deckmantel von „Studentenwohnungen“ beispielsweise Monats-Monteur-</p>	<p><u>Zu 2.:</u> Vor dem Hintergrund der bereits angespannten Parkierungssituation in der Straße Favoritegärten und begleitend zur Heilbronner Straße sind in den örtlichen Bauvorschriften 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 Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind Studentenwohnungen als Form des Wohnens in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig, genauso sind aber auch andere Wohnformen möglich.</p> <p>Das Planungsrecht definiert somit über die Festsetzungen des Bebauungsplans den zulässigen Rahmen einer Bebauung. Die Genehmigung von konkreten Bauanträgen, die Ausführung, die in der Stellungnahme angesprochene Kontrolle der genehmigten Nutzung sowie spätere Änderungen sind jedoch Sache des Bauordnungsrechts und werden im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die ergänzende Stellungnahme des Bürger 2 wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Wohnungen bis hin zur Bettmiete oder Airbnb-Unterkünfte entstehen könnten, bei welchen es definitiv nicht um auf Dauer angelegte „Häuslichkeit“ geht und damit nicht dem Zweck eines allgemeinen Wohngebiets entspricht. Diese Veränderung des Charakters unseres Wohnviertels durch die immense Menge an zusätzlichen Wohneinheiten bereitet uns ernsthafte Sorgen und wir appellieren an sie, dem entgegen zu wirken.</p> <p>Für eine maßvolle Bebauung, sowohl hinsichtlich des Volumens der Baukörper als auch bezüglich der Anzahl an Wohneinheiten sind wir offen.</p>	

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
3	Bürger 3 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	06.05.2021	<p>Gemeinsam mit [REDACTED] bin ich Eigentümer eines der vier betroffenen privaten Grundstücke, nämlich des Grundstücks Heilbronner Str. 4 (Grundstück 777/4).</p> <p>Der vorliegende Entwurf erscheint mir in mehreren Punkten in sich widersprüchlich und uns gegenüber auch noch ungerecht. Außerdem wird er die angegebenen Ziele nicht erreichen können.</p> <p>- Baugrenze bei uns unnötig eng und widersprüchlich zu GRZ</p> <p>Derzeit habe ich keine konkrete Bauabsicht. Aber wenn ich in Zukunft anbauen will, würde dieser Entwurf mir alles komplett verbieten. Denn die Baugrenze umschnürt ganz eng mein Haus, so wie es jetzt ist. Dabei hat die Baugrenze nur die Fläche von etwa 33 % meines Grundstücks. Nach der GRZ von 0,4 dürfte ich 40 % überbauen, aber die Baugrenze wäre enger. Warum soll die maximale Nutzung von nur 33 % auch für die Zukunft festgeschrieben werden?</p> <p>Noch schlimmer wäre es bei dem hinter/über uns liegenden Grundstück 777/1. Dort würde die Baugrenze trotz GRZ 0,4 nur etwa 28 % Überbauung erlauben. Soll auch das in die Zukunft festgeschrieben werden?</p> <p>Obwohl der Wohnungsbedarf groß ist, würde es uns unmöglich, überhaupt etwas zu erweitern. Nicht einmal ein Minihaus im Garten oder der Anbau von einem Zimmer wäre danach möglich.</p> <p>Wir bitten, diese unnötigen Einschränkungen zu beseitigen.</p> <p>- Baugrenze bei uns ungerecht und widersprüchlich eng</p> <p>Schaut man aber auf die wohl zusammengehörenden</p>	<p><u>Zu Baugrenze, GRZ, Lage der Baugrenze:</u> Die Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksflächen, also wo auf dem jeweiligen Grundstück ein Gebäude errichtet werden darf. Die GRZ gibt unabhängig von den Größen der Baufenster jedoch an, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dazu gehören u.a. auch Nebenanlagen, Erschließungsflächen. Bei allen Baugrundstücken im Plangeltungsbereich wurde in diesem Rahmen zur Sicherstellung einer Flexibilität durchgängig eine GRZ von 0,4 festgesetzt, mithin eine GRZ, die sich an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausrichtet und die Baufenster wurden zudem so gewählt, dass durchaus Spielräume zur baulichen Weiterentwicklung eröffnet werden. So wird im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen sowohl für das Flurstück 777/4, als auch für das Flurstück 777/1 eine Erweiterung der Bebauung nach Süden ermöglicht. Städtebauliches Ziel ist es hier, den Blockinnenraum von Bebauung freizuhalten. Dieses städtebauliche Ziel wird auch bei den Flurstücken 776 und 778 verfolgt, wo eine L-förmige Bebauung vorgesehen wird. Die angesprochene</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Grundstücke 776 und 778 sieht plötzlich alles ganz anders aus. Dort ist die Baugrenze mit einer (zusammengerechnet) überbaubaren Fläche von etwa 46 % der beiden Grundstücksflächen eingezeichnet. Und das bei einer GRZ von ebenfalls 0,4. Hier liegt also der umgekehrte Widerspruch vor.</p> <p>Und würden dann auf den Nachbargrundstücken 776 und 778 noch Teile der bisherigen Bausubstanz außerhalb der Baugrenze nicht abgerissen werden, würde die anscheinend zulässige Nutzung noch deutlicher die GRZ überschreiten.</p> <p>Es kann nicht sein, dass wir in unserer Entwicklung komplett ausgebremst werden, während beim Nachbar mit gleicher GRZ von vornherein alle Augen zgedrückt werden und eine deutlich stärkere Nutzung entgegen den eigenen Festlegungen der GRZ anscheinend sogar noch durch die Baubehörde gefördert wird.</p> <p>Wenn Sie schon die GRZ auf 0,4 festlegen, dann verstehe ich nicht, dass das bei dem einen Nachbarn anscheinend mindestens 0,46 und mehr bedeuten soll. Aber bei uns beiden ändern soll dies nur 0,33 und noch weniger bedeuten. Sollen wir beide wirklich zugunsten des Nachbarn mit den Flurstücken 776 und 778 auf künftige weitere Wohnfläche verzichten müssen?</p> <p>In absehbarer Zeit will ich nicht verkaufen. Aber wenn diese Festlegungen auch für zukünftige Käufer gelten sollen, würde das ja auch unsere Grundstücke im Wert ungerecht mindern! Und diese Auswirkungen wären sehr ungerecht.</p> <p>Auch hier bitten wir, für Gerechtigkeit zu sorgen.</p> <p>- Zu enge Fixierung der Trauf- und Firsthöhe</p> <p>Nach den Festlegungen wären mir auch alle Möglichkeiten genommen, am Dach irgendetwas zu ändern. Ich könnte keine Dachdämmung anbringen, weil dann die Firsthöhe zu hoch wäre. Ich könnte keinen Kniestock aufsetzen, weil dann bei gleicher Firsthöhe das Dach zu flach würde. Und so weiter.</p> <p>Das kann nicht in Ihrem Sinne sein. Ich bitte schon jetzt um</p>	<p>Diskrepanz ergibt sich hier schlicht aus der Situation, dass das Grundstück größer geschnitten ist und im Gegensatz zu den sehr schmal geschnittenen Flst. 777/1 und 777/4 die Problematik der Abstandsflächen nicht in vergleichbarem Maße besteht. Insofern wurde auf den Flst. 776 und 778 das Baufenster weitergehender ausgerichtet, allerdings ebenfalls mit einer Reglementierung auf 12,0 m Bautiefe vor dem städtebaulichen Ziel, den Blockinnenraum von Bebauung freizuhalten.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu Trauf- und Firsthöhen:</u> Die entlang der Heilbronner Straße festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich zum einen an der Umgebungsbebauung und sollen durch die gestufte Höhenabwicklung einen möglichst verträglichen Übergang zwischen dem historischen Umfeld und der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung schaffen.</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>angemessene Lockerungen, obwohl ich noch keine entsprechenden Änderungsabsichten habe.</p> <p>- Massiger Block durch Breite des Baufensters und Firsthöhe</p> <p>Mit dem Bebauungsplanentwurf soll ein verträglicher Übergang zur vorhandenen Bebauung erreicht werden.</p> <p>In der jetzigen Form würde aber das neue Gebäude über ein Stockwerk höher, als das jetzige Hauptgebäude und würde diese Höhe in der ganzen Breite haben.</p> <p>Dieser massige Block mit etwa 25 Meter Breite und etwa 11 Meter Höhe (über dem Gehweg) würde den Blick unweigerlich</p>	<p>An den Festsetzungen zur Höhe und zur Dachneigung wird festgehalten. Die Stadt erkennt, dass durch eine nachträgliche Dachsanierung die Höhen überschritten werden würden. Aus den genannten städtebaulichen Gründen stellt sie diesen Belang aber hinter die städtebaulichen Ziele zurück. Dies stellt keine Rechtsverletzung des Eigentümers des Flst. 777/4 dar, denn die Stadt stellt hiermit in Aussicht, für den Fall einer nachträglichen Dachsanierung die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen zur Höhe und zur Dachneigung zu erteilen: Sollte für das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flst. 777/4 in Zukunft eine Dachsanierung, die den Regeln der Technik entspricht, beantragt oder durchgeführt werden, wird hiermit in Aussicht gestellt, die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung zur Höhe zu erteilen sowie die erforderliche Abweichung gem. § 56 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung BW bzw. Befreiung gem. § 56 Abs. 5 Landesbauordnung BW von der Festsetzung zur Dachneigung zu erteilen. Die Voraussetzungen der vorgenannten Vorschriften liegen vor.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu Breite des Baufensters und Firsthöhe:</u> Bei der Frage der Form und Intensität der zukünftigen Bebauung entlang der Heilbronner Straße ist die städtebauliche Gesamtsituation zu betrachten: Dazu gehört auch die bestehende Kubatur und Höhenentwicklung der westlich angrenzenden Bestandsbebauung Heilbronner Str. 8, 8/2 und 8/3. Städtebauliches Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist unter Berücksichtigung auch dieser</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>auf sich ziehen. Das Heilbronner Torhaus würde aus dem Blick geraten. Und auch unser 3-Familien-Haus würde daneben richtig klein wie ein Weinberghüttchen erscheinen. Obwohl es noch etwa einen Meter höher wäre, aber weiter von der Straße steht, würde unser Haus niedriger aussehen.</p> <p>Wir denken, dass ein so massiges Eckhaus einen verträglichen Übergang verhindern würde. Denn die anderen Häuser in der Nachbarschaft sind bis zum Ende der Anliegerstraße deutlich kleinteiliger und dazu noch gegliedert.</p> <p>Dieser Blickfang und die Wirkung des Gebäudes als Riegel müssten sich doch vermeiden lassen. Mein Vorschlag wäre, dass ein mehr abgestufter Übergang erreicht wird.</p> <p>- Zusätzliche Belästigung durch Lärm der studentischen Bewohner absehbar</p> <p>Wenn „Studentenappartements“ (also ein klassisches Studentenwohnheim) auf dem Eckgrundstück entstehen, wird dies auch zu Auswirkungen führen, die sehr untypisch für ein allgemeines Wohngebiet sind.</p> <p>Zusätzlich zu der bestehenden erheblichen 24-Stunden-Lärmbelästigung durch den Verkehr auf der B 27 wird abends und nachts noch eine häufige und intensive Lärmbelästigung durch die Bewohner des entstehenden Studentenwohnheims hinzukommen und die offen bebaute Nachbarschaft weiträumig zusätzlich belasten. Dies gilt für Lärm aus dem Haus, aber auch für die deutlich überdurchschnittlich häufigen Anfahrten und Abfahrten der Studenten selbst und deren Besucher. Nach allgemeiner Erfahrung würde diese zusätzliche Lärmbelästigung unvermeidbar sein.</p> <p>Bei der Nutzung eines äußerlich ähnlichen Hauses durch Familien und Paare wäre mit diesen Auswirkungen nicht in so starkem Maße zu rechnen.</p>	<p>Bestandsbebauung zur Straße Favoritegärten hin eine Abstufung der Firsthöhen zu erreichen. Aus diesem Grund wird auf dem Flst. 776 eine gegenüber dem Flst. 777/4 um 75 cm deutlich niedrigere maximale Firsthöhe festgesetzt, welche auch visuell in der Abfolge der baulichen Entwicklung entlang der Heilbronner Straße wirksam sein wird.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu Belästigung durch Lärm:</u> Auf den Flurstücken 776 und 778 sind wie auch auf dem Flurstück des Einwenders ausschließlich Nutzungen zugelassen, welche in dem Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zulässig sind und damit auch im Sinne des Schallimmissionsschutzes zu keinen über die Bestandssituation hinausgehenden Konfliktslagen führen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>- Verschärfung der Parksituation Dazu kommt, dass die jetzt schon sehr beengte Parksituation sich zwangsläufig kräftig verschärfen wird. Diejenigen Studenten, die sich an dieser Stelle ein Neubau-Appartement leisten können (und eben nicht nur ein klassisches möbliertes Zimmer), werden auch weiterhin kaum bereit sein, auf den Besitz eines Autos zu verzichten. Und diese Autos brauchen eben eine Parkmöglichkeit, auch wenn sie kaum bewegt werden sollten. Hierfür müsste auch eine noch bessere Lösung gefunden werden.</p> <p>- Jetziger Entwurf sollte nochmal überarbeitet werden. Dieser Entwurf bringt durch die vorgesehene Bauhöhe und der Bebauung des Eckgrundstücks über fast die ganze Breite keinen verträglichen Übergang zu den bestehenden Gebäuden. Es wäre dem Bauherrn vielleicht anzuregen, ein gegliedertes und Richtung Süden kleineres Gebäude zu bauen, das auch weniger teure TG-Plätze benötigt. Die unnötigen Einschränkungen bei den anderen beiden Grundstücken sollten aufgehoben werden. Aus diesen Gründen bitte ich, den Bebauungsplan nochmals zu überarbeiten.</p>	<p><u>Zu Verschärfung der Parksituation:</u> Vor dem Hintergrund der bereits angespannten Parkierungssituation in der Straße Favoritegärten und begleitend zur Heilbronner Straße sind in den örtlichen Bauvorschriften 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><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu Entwurf sollte überarbeitet werden:</u> Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt aus Sicht der Stadt Ludwigsburg die vorhandene, durchaus komplexe Ausgangssituation in einer städtebaulichen angemessenen Weise, regelt in erforderlicher Weise die Art und das Maß einer zukünftigen Bebauung und eröffnet den Eigentümern durchaus bauliche Entwicklungsspielräume unter Berücksichtigung der grundlegenden städtebaulichen Ziele.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Bürger 3 wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
4	Bürger 4 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	05.05.2021	<p>Ich (wir) sind der Meinung, daß man der Bebauung nicht zustimmen sollte. Es gibt so schon zu wenig Stellplätze bei uns! Ich habe vor kurzem an einem Projekt in Reutlingen gearbeitet, da sind 105 Studentenwohnungen entstanden mit ca.10 Stellplätzen. Wer wohnt jetzt da ? Die allerwenigsten sind Studenten, weil immer mehr Leute eine kleine bezahlbare Wohnung möchten. Jetzt gibt es dort natürlich zu wenig Stellplätze. Ich befürchte das selbe passiert hier auch. Für den Vermieter ist wichtig, das vermietet wird, wer mietet ist egal! Die Häuser mit der 8- er Hausnummer sind schon nicht optimal, aber dann noch so ein Block und noch größer geht gar nicht. Zumal der Favoritengarten direkt neben an liegt. Wie gesagt, wir sind dagegen und hoffen die Stadt bleibt standhaft.</p>	<p>Vor dem Hintergrund der bereits angespannten Parkierungssituation in der Straße Favoritegärten und begleitend zur Heilbronner Straße sind in den örtlichen Bauvorschriften 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>Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung haben das Ziel eine gestufte Höhenabwicklung und einen möglichst verträglichen Übergang zwischen dem historischen Umfeld und der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung schaffen. Für das südöstliche Baufenster wird dabei eine Bebauung ermöglicht die ca. 3 m niedriger ist, als die Bestandsgebäude Heilbronner Str. 8, 8/2 und 8/3 und auch in der Breite unter der Gesamtbreite der drei Gebäude bleibt.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Bürger 4 wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

IV. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 01.04.2021 – 07.05.2021

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Landratsamt Ludwigsburg	04.05.2021	<p>I. Naturschutz</p> <p>Wir regen an, die Baumarten der Pflanzliste hinsichtlich ihrer Eignung wegen der erschwerten Standortbedingungen, insbesondere unter Beachtung der sich zunehmend abzeichnenden klimatischen Veränderungen, und wegen der eingeschränkten Platzverhältnisse im Kronenbereich zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Dies gilt insbesondere für den Berg-Ahorn und für Baumweiden. Die Esche soll zu dem aus Gründen des Vermeidens der Verbreitung des Eschentriebsterbens derzeit nicht gepflanzt werden.</p> <p>Da Bäume ihren ökologischen Wert erst im fortgeschrittenen Alter entfalten, sollten sich regelmäßig wiederholende Pflegemaßnahmen oder gar das vorzeitige Roden durch die richtige Wahl der Baumarten vermieden werden.</p> <p>Weiterhin sollte, zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum, die Verwendung von heimischen Gehölzen (Herkunftsgebiet 7) festgesetzt werden.</p> <p>Somit sollte beim Pflanzgebot 1 der Anteil an standortheimischen Gehölzen nicht bei 20%, sondern bei 70 - 80% liegen.</p> <p>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p><u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</u></p> <p>Im Planungsgebiet stehen unter anthropogenen Auffüllungen, die Schichten des Oberen Muschelkalks an. Um die genauen hydrogeologischen Verhältnisse abschätzen zu können, wird die Durchführung von objektbezogenen Baugrunderkundungen</p>	<p><u>Zu I. Naturschutz:</u></p> <p>Die Pflanzliste wurde entsprechend der Hinweise der Stellungnahme angepasst.</p> <p>In den Festsetzungen zu Pflanzgeboten (A 12.) und Pflanzbindungen (A 13.) wurde jeweils die Formulierung zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze durch die Angabe des Herkunftsgebiets 7 konkretisiert.</p> <p>Die Angabe des Anteils von mindestens 20% in der Festsetzung zum Pflanzgebot 1 (A 12.2) bezieht sich nicht auf den Anteil heimisch-standortgerechter Gehölze, sondern auf den Anteil von Sträuchern an der Bepflanzung der Fläche. Die restlichen 80% der Fläche sind zum einen bereits durch die vorhandenen Bäume belegt und können darüber hinaus z.B. durch Ansaat etc. gestaltet werden.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zum Teil berücksichtigt.</i></p> <p><u>Zu Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:</u></p> <p>Die Empfehlung zur Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen ist bereits in den Hinweisen unter C 4. enthalten.</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>empfohlen.</p> <p>Im Textteil zum Bebauungsplan sollten unter C Hinweise Punkt 6 „Wasserschutzgebiete und Grundwasser“ folgende Hinweise aufgenommen werden:</p> <p>Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen).</p> <p>Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.</p> <p>Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.</p> <p><u>Hochwasser/Starkregen</u> Die Stadt Ludwigsburg erstellt für den Stadtteil Pflugfelden eine Starkregengefahrenkarte. Wir regen - unabhängig von diesem B-Plan - an, auch für die anderen Ortsteile ein Starkregenisikomanagementkonzept zu erstellen. Konzepte werden vom Land derzeit mit 70% gefördert.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Wir bitten, das unter „C 2 - Hinweise“ erwähnte Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens, Stand 2015“ den Bebauungsplanunterlagen beizufügen.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Der Punkt C 6. wurde um die genannten Hinweise ergänzt.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</i></p> <p><u>Zu Hochwasser/Starkregen:</u> <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Zu Bodenschutz:</u> Das Beiblatt wird regelmäßig an der Stelle vorgehalten, an der der Bebauungsplan nach Inkrafttreten zur Einsichtnahme bereitliegt. <i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</i></p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>III. Immissionsschutz</p> <p>Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Im Plangebiet ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Es liegt unmittelbar an der B27 und der L 1124 und ist daher hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Lärmschutzfestsetzungen für die Gebäudefassaden unmittelbar entlang der B 27 sind im Textteil des Planentwurfes enthalten (keine offenbaren Fenster bzw. gleichwertige Maßnahmen).</p> <p>Zusätzlich zu den textlichen Lärmschutzfestsetzungen unter Ziffer 14 sollten die Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 - siehe Plan 6203-04 im Anhang des Lärmgutachtens - im Bebauungsplan eingetragen werden. Ebenso sollten dann für das gesamte Plangebiet im Textteil die gemäß den Lärmpegelbereichen erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen - Mindestschalldämmmasse der Außenbauteile - gemäß der DIN 4109-1 im Textteil festgesetzt werden.</p>	<p><u>Zu Immissionsschutz:</u> Durch die Bekanntmachung des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen vom 20. Dezember 2017 wurde die DIN 4109 in der Fassung vom Juli 2016 nach § 3 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) baurechtlich eingeführt. Damit wird durch das Bauordnungsrecht sichergestellt, dass ein Bauvorhaben nur zugelassen wird, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche und der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich. Ein Hinweis auf den Nachweis im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist bereits unter C 8. enthalten.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p><i>Die Stellungnahme des Landratsamtes Ludwigsburg wird teilweise berücksichtigt. Änderungen, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
2	Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 - Raumordnung	28.04.2021	<p>Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Referat 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p>	<p><i>Wurde zur Kenntnis genommen.</i></p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

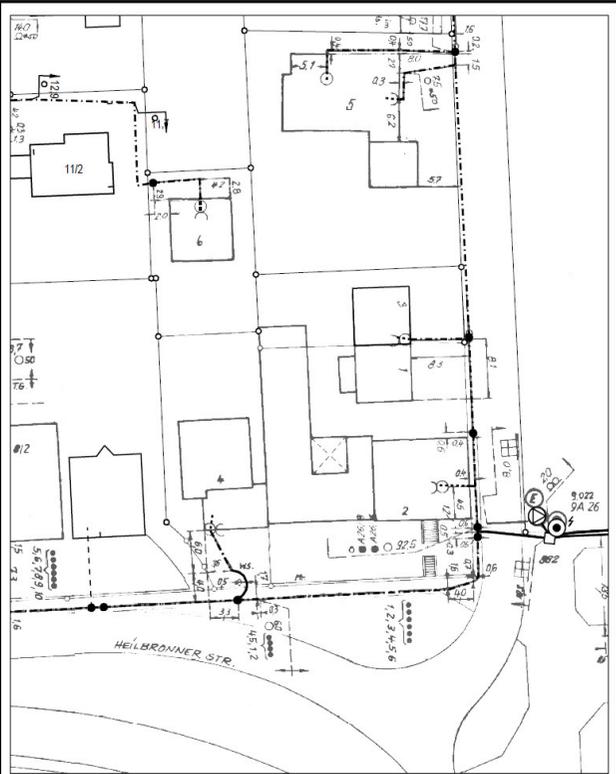
	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>In der Begründung des Bebauungsplans wird bereits 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>Der Erlass zur Koordination in Bauleitplanverfahren wurde beachtet.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans werden der Bekanntmachungsnachweis sowie eine digitale Mehrfertigung des Plans übersandt.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p><i>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
3	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	21.04.2021	Das Landesamt für Denkmalpflege bedankt sich für den respektvollen Umgang mit dem historischen Umfeld insbesondere des Kulturdenkmals Heilbronner Torhaus als Teil der Sachgesamtheit „Historische Stadtbefestigung“ und hat keine weiteren Anregungen oder Bedenken zum Planvorhaben.	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p><i>Die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
4	Verband Region Stuttgart	04.05.2021	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Dazu gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 31. August 2018: Der Planung stehen keine regionalplanerische Ziele entgegen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über die Rechtskraft des Bebauungsplans zu informieren und uns ein Exemplar der Planunterlagen möglichst in digitaler Form zu überlassen.</p>	<p><i>Wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der Verband Region Stuttgart hierüber informiert sowie eine digitale Mehrfertigung des Plans übersandt.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
5	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	26.04.2021	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//18-07084 vom 07.09.2018 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Auf den Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
6	Deutsche Telekom Technik	31.03.2021	<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben Martin Stuber vom 11. September 2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand: In Punkt 1.10 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG</p>	<p>Nach dem Telekommunikationsgesetz ist sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung der Telekommunikationslinien möglich. Allerdings ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen. Die Verlegung der Leitungen hat somit im Regelfall nach Interessenabwägung zwischen der Deutschen Telekom und der Gemeinde als Wegebausträger</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.</p> <p>Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.</p> <p>Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p> <p>Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.</p> <p>Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p>	<p>unterirdisch zu erfolgen. Weiterhin ist entscheidend, dass eine oberirdische Leitungsführung zu einer Einschränkung der Gestaltung des Gebiets und des Straßenraums führt, die im vorliegenden Fall nicht hingenommen werden möchte.</p> <p>An der vorgesehenen Festsetzung wird festgehalten.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Die Hinweise werden ergänzend in die textlichen Festsetzungen unter C 9. aufgenommen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</i></p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p><i>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik wird teilweise berücksichtigt. An der Festsetzung zur Verlegung unterirdischer Telekommunikationslinien</i></p>

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag																																																
			<p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p>  <table border="1" data-bbox="741 1214 1279 1385"> <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>TiNL</td> <td colspan="2">Südwest</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td colspan="2">Heilbronn</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>ONB</td> <td colspan="2">Ludwigsburg</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>AsB</td> <td>9</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>VsB</td> <td>7141A</td> <td>Sicht</td> <td colspan="2">Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Name</td> <td colspan="2">Annegret Killian PT121</td> <td>Maßstab</td> <td>1:500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Datum</td> <td colspan="2">28.04.2021</td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TiNL	Südwest					PTI	Heilbronn					ONB	Ludwigsburg					Bemerkung:	AsB	9					VsB	7141A	Sicht	Lageplan			Name	Annegret Killian PT121		Maßstab	1:500		Datum	28.04.2021		Blatt	1	<p>wird festgehalten. Änderungen, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</p>
AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																																
TiNL	Südwest																																																			
PTI	Heilbronn																																																			
ONB	Ludwigsburg																																																			
Bemerkung:	AsB	9																																																		
	VsB	7141A	Sicht	Lageplan																																																
	Name	Annegret Killian PT121		Maßstab	1:500																																															
	Datum	28.04.2021		Blatt	1																																															

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
8	Stadtentwässerung Ludwigsburg	27.04.2021	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.09.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Weitere Anregungen/Hinweise/Einwendungen haben wir nicht.	Auf den Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen. <u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</i>

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert:

- Handwerkskammer Region Stuttgart
- Zweckverband Landeswasserversorgung

V. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der ERNEUTEN förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25.05.2021 – 09.06.2021

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Bürger 1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	07.06.2021	<p>Meine Mandanten haben mit Schriftsatz der unterzeichnenden Kanzlei vom 30. April 2021 zum Bebauungsplanentwurf bereits gemäß § 3 Abs.2 BauGB Stellung genommen. Nun hat die Stadt Ludwigsburg nur bezogen auf das Flst.777/1 Änderungen wie folgt vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung der maximalen Firsthöhe (neu: 280,00 müNN) und Streichung der Festsetzungen zur Dachneigung, • die Begründung wurde entsprechend angepasst. <p>Der Planbegründung wird entnommen, dass für das Baufenster im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches Heilbronner Straße 6, Flst.777/1, nunmehr keine Dachneigung festgesetzt wird. Stattdessen folgt die städtebauliche Steuerung über die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 280,00 müNN).</p> <p>Meine Mandanten sind nicht Eigentümer des Flst.777/1, so dass insoweit eine erneute Stellungnahme entbehrlich ist. Es wird allerdings voll umfänglich auf die bisherige Stellungnahme vom 30. April 2021 Bezug genommen.</p> <p>Ich möchte für meine Mandanten erneut darauf hinweisen, dass die Skizzen auf Seite 7 und 12 der Bebauungsplanbegründung den tatsächlichen Höhenverlauf der Gebäude nicht zutreffend wiedergeben. Dies ist für die Planung von Relevanz, sollen doch die Skizzen den angeblich verträglichen Übergang zwischen Torhaus und Wohnbebauung mit strukturprägender Bausubstanz darstellen.</p>	<p><i>Wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Zur Klarstellung, dass es sich bei den Abbildungen um Skizzen und nicht um maßstäbliche Darstellungen handelt, wird in der Begründung auf Seite 7 und 12 jeweils der Begriff „skizzenhaft“ ergänzt.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Bürger 1 wird zur Kenntnis genommen. Änderungen, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>

VI. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der ERNEUTEN förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 21.05.2021 – 09.06.2021

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 - Raumordnung	25.05.2021	<p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderungen des Entwurfs des Bauleitplans gem. § 4a Abs. 3 BauGB.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Formblatt falsch angekreuzt wurde. In der Begründung auf S. 7 wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan überwiegend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Das heißt, dass er insgesamt nicht als entwickelt behandelt werden muss. Die Tatsache, dass im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB der Flächennutzungsplan auf einfache Art und Weise gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden kann, ändert daran nichts.</p> <p>Wir bitten in Zukunft darum, dass Formblatt korrekt anzukreuzen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Form-blatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.</p>	<p><i>Wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Der Erlass zur Koordination in Bauleitplanverfahren wurde beachtet.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans werden der Bekanntmachungsnachweis sowie eine digitale Mehrfertigung des Plans übersandt.</p>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Das Regierungspräsidium wird am weiteren Verfahren beteiligt. <u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wird zur Kenntnis genommen.</i>
2	Verband Region Stuttgart	26.05.2021	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Dazu gelten weiterhin unsere Stellungnahmen vom 31. August 2018 und 04. Mai 2021: Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Wir bitten Sie, uns über die Rechtskraft des Bebauungsplans zu informieren und uns ein Exemplar der Planunterlagen möglichst in digitaler Form zu überlassen.	<i>Wurde zur Kenntnis genommen.</i> Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der Verband Region Stuttgart hierüber informiert sowie eine digitale Mehrfertigung des Plans übersandt. <u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart wird zur Kenntnis genommen.</i>
3	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	28.05.2021	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//18-07084 vom 07.09.2018 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Auf die Abwägungsentscheidung zur frühzeitigen Beteiligung und zur förmlichen Beteiligung wird verwiesen. <u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg wird zur Kenntnis genommen.</i>

Abwägung zum Satzungsbeschluss

	Träger Öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
5	Deutsche Telekom Technik	28.05.2021	Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 11.09.2018 und 28.04.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Weitere Anregungen/Hinweise/Einwendungen haben wir nicht.	Auf die Abwägungsentscheidungen zur frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen. <u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik wird zur Kenntnis genommen.</i>

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert:

- Landratsamt Ludwigsburg
- Handwerkskammer Region Stuttgart
- Zweckverband Landeswasserversorgung