

Fachbereich
Stadtplanung und Vermessung
III 61 uls

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Favoritegärten“ Nr. 033/01

Ludwigsburg, 25.06.2009

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
(April/Mai 2005)

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Ifd. Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Landratsamt LB 26.07.2005	<p><u>Naturschutz</u> Erhalt von Gehölzen durch Pflanzbindung, Einhaltung der DIN 18920 bei Bauarbeiten verbindlich vorgegeben, Maßnahmen sollen zum dauerhaften Schutz der Gehölze festgesetzt und die Beleuchtung nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gestaltet werden.</p> <p><u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u> Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf Neubauten mit Flach- und Pultdächern zur Minderung des Niederschlagsabflusses. Hinweis auf §§ 4 und 7 BBodSchG und auf das Beiblatt zum Bodenschutz und Bitte um Abstimmung bei Vermutung von Untergrundbelastungen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Vorbelastung hinsichtlich Lärm und luftfremden Stoffen soll im Bebauungsplanverfahren ausreichend berücksichtigt werden. Prüfung wie der Schutzanspruch einer Wohnbaufläche im Plangebiet dauerhaft gewährleistet werden kann, Forderung nach schalltechnischer Untersuchung, ist die DIN 18005 eingehalten? aktive/passive Lärmschutzmaßnahmen sind vorzuschlagen, Prüfung, ob südlich der bestehenden Bebauung im Plangebiet eine Baulinie vorgesehen werden kann. Prüfung, ob die Immissionsrichtwerte der 22. Verordnung zur Durchführung des</p>	<p>Über das gesamte Plangebiet wurde eine flächige Pflanzbindung festgesetzt, die Gehölze ab einer bestimmten Qualität schützt. Auf die DIN 18920 wird verwiesen. Der Hinweis auf die Art der Beleuchtung wurde bereits zum Entwurf in den Textteil übernommen.</p> <p>Eine Dachbegrünung für Flach- und Pultdächer wurde bereits zum Entwurf festgesetzt. Die Hinweise zum Bodenschutz wurden bereits zum Entwurf in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Es wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, die passive Schallschutzmaßnahmen empfiehlt. Eine sog. Schallschutzbebauung als Riegelbebauung ist mit den gestalterischen Zielen eines locker bebauten Wohngebietes nicht vereinbar. Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund des Abstandes zur B 27 und der dazwischen geschalteten Bebauungsreihe zum einen und des hohen Durchgrünungsgrades und der damit verbundenen</p>

Ifd. Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		BlmSchG bzgl. luftfremder Stoffe eingehalten sind.	Filterwirkung bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Grenzwertüberschreitung bzgl. luftfremder Stoffe.
2	Regierungspräsidium Freiburg 18.07.2005	<u>Geotechnik</u> Hinweise zur Geologie Objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 wird empfohlen. <u>Grundwasser</u> Anlage von Erdwärmesonden wäre möglich.	Die Hinweise wurden bereits zum Entwurf in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.
3	Regierungspräsidium Stuttgart 25.07./08.08.2005	<u>Raumordnung</u> Bitte um Mehrfertigung des Planes nach der Genehmigung <u>Bau- und Kunstdenkmalspflege</u> Bitte um Hinweis auf Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG.	Der Hinweis auf § 20 DSchG wurde bereits zum Entwurf in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Eine Mehrfertigung des Plans wird dem RP zugesandt
4	Deutsche Telekom 06.07.2005	Bitte um Rücksicht auf die im Gebiet vorhandenen Leitungen.	Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und kein Neubau von Straßen vorgesehen ist, erübrigt sich der Hinweis.
5	FB Bürgerbüro Bauen	Erschließungsbeiträge für Favoritegärten sind vollständig abgerechnet, bei Ausbau der Johann-Nette-Straße fallen noch Erschließungsbeiträge an, Abwasserbeiträge sind aus dem Plangebiet keine mehr offen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
6	Stadtentwässerung LB	Bitte um Eintragung eines Leitungsrechts von je 2,00 m beidseitig der Kanalachse für einen öffentlichen Abwasserkanal durch das Flst. 787.	Das geforderte Leitungsrecht für den Abwasserkanal wurde bereits zum Entwurf in den Plan eingetragen.
7	FB Sicherheit und Ordnung	<u>Beauftragter für Umweltschutz</u> es besteht Klärungsbedarf zwischen 61 und BfU. <u>Gaststätten und Gewerbe</u> Mögliche Lärmbeeinträchtigung durch Veranstaltungen im Bereich des Parkplatzes Untere Kasernenstraße.	Der Klärungsbedarf hat sich inzwischen erledigt. Aufgrund des Straßenlärms sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden, sodass auch ein gewisser Schutz vor Lärm durch Veranstaltungen gegeben ist.

lfd. Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
8	FB Liegenschaften	Geplante Johann-Nette-Straße sollte zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke beibehalten werden.	Auf den Ausbau der Johann-Nette-Straße soll verzichtet werden. Der Übergang von den privaten Gärten zum Naturschutzgebiet Favoritepark würde durch den Bau der Straße brutal unterbrochen und wäre angesichts der tatsächlichen Erschließungssituation nicht mehr zu rechtfertigen. Das Baugebiet ist bereits zum größten Teil bebaut und die Erschließung der einzelnen Hinterliegergrundstücke hat sich über Jahre hinweg immer an der Straße „Favoritegärten“ ausgerichtet, so dass der Bau der Johann-Nette-Straße städtebaulich aus heutiger Sicht nicht mehr notwendig ist.

II) Öffentlichkeit

lfd. Nr.	Person	Stellungnahmen:	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Arbeitskreis Ökologie 25.07.2005	Die bezweckte Schonung des Stadtbilds wird begrüßt. Es soll Rücksicht auf den bestehenden Charakter des Wohngebietes und auf Grün- und Frischluftschneisen genommen werden.	Eines der Ziele dieses Bebauungsplans ist der Erhalt der lockeren Bebauung innerhalb einer parkähnlichen Struktur, wie es der Name „FavoriteGÄRTEN“ bereits ausdrückt. Die im Landhausviertel gegebene Festsetzungsmöglichkeit der 40 m-Linie ist nach heutigem Planungsrecht nicht mehr anwendbar. Um auch weiterhin vor allem im nördlichen Plangebiet eine nur zweireihige Bebauung zu sichern, wird dieses Ziel nunmehr über die Festsetzung von Baustreifen erreicht, die konsequent die überbaubare Grundstücksfläche definieren und eine städtebaulich nicht erwünschte Bebauung des Zwischenraumes verhindern.
2	Charlotte Rogler 12.05.2005	Bisheriger Bestand („Magazin“ im Flst. 775/2) soll erhalten bleiben können und die Nutzung weiter möglich sein.	Die Bauten, die im Freibereich zwischen den beiden Baustreifen bereits hineingebaut wurden, sind über ihre Genehmigung mit ihrer jeweils genehmigten Nutzung im Bestand gesichert.
3	Ruth und Karl Luckscheiter	Die derzeit bestehende lockere Bebauung und die überwiegend eingehaltene imaginäre Grenze der Bebauung soll festgeschrieben werden. Das Interesse der Eigentümer an	Eines der Ziele dieses Bebauungsplans ist der Erhalt der lockeren Bebauung innerhalb einer parkähnlichen Struktur, wie es der Name „FavoriteGÄRTEN“ bereits ausdrückt.

	<p>04.05.2005</p>	<p>optimalen Profit soll gegen das Interesse anderer Eigentümer an einem gesunden Wohnklima u. dem Interesse der Innenstadtbewohner an viel Grün um sich herum gegeneinander abgewogen werden. Durch die B 27 ist die Innenstadt mit Immisionen belastet, daher soll Favoritgärten als „grüne Insel“ und als Ausgleich hierzu weiter bestehen.</p> <p>Möglichst niedrige Geschossflächenzahl, die derzeit bestehende Häuserlinie soll als Baugrenze festgesetzt werden. Spielraum bei Dachneigung, Gauben oder Dacheinschnitte lassen, dies würde die Vielfältigkeit der Häuser betonen.</p>	<p>Um weiterhin vor allem im nördlichen Plangebiet eine nur zweireihige Bebauung zu sichern, wird dieses Ziel nunmehr über die Festsetzung von Baustreifen erreicht, die konsequent die überbaubare Grundstücksfläche definieren und eine städtebaulich nicht erwünschte Bebauung des Zwischenraumes verhindern. Darüber hinaus sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und pro Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,2 festgesetzt.</p> <p>Aufgrund der großen Grundstücke erhält der Bebauungsplan vor allem im Bereich am Favoritepark eine gewisse „Architekturunempfindlichkeit“, d.h. bei einer lockeren Bebauung wird eine geringere Regelungsdichte im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude notwendig sein, als bei einer dichten Bebauung.</p> <p>Deshalb wurden bzgl. der Dachform und der Dachneigung nur in den WA 1 und WA3, die unmittelbar an die Erschließungsstraße Favoritgärten angrenzen und damit eine entsprechende Straßenraumprägung entfalten, Festsetzungen getroffen. In den WA2 und WA4 wurde diese Festsetzung mit Absicht nicht getroffen, um der Architekturvielfalt in diesen Plangebietsteilen einen angemessenen Spielraum zu öffnen.</p>
<p>4</p>	<p>Fam. Walter Schneider</p> <p>19.05.2005</p>	<p>Vorhandene Bebauung südlich der Straße Favoritgärten entspricht nicht mehr dem Landhauscharakter gem. Ortsbausatzung. Jetzige Festsetzung des Bebauungsplans mit Landhauscharakter entspricht nicht dem Gleichheitsgrundsatz, da nicht der angrenzenden Bebauung entsprechend.</p> <p>Wirtschaftlicher Schaden aufgrund von reduzierter Baufläche bei einer Veräußerung,</p> <p>Vergleichbare Bebauung wie bei Angrenzer auf den Grundstücken 6, 7, 9 würde das Landhausquartier nördlich der Favoritgärten als Schallschutz zur Heilbronner Straße hin aufwerten.</p>	<p>Die Bebauung südlich der Favoritgärten ist nach bislang geltendem Planungsrecht als Landhausviertel gemäß Ortsbausatzung festgesetzt. Bis auf wenige Ausnahmen ist der besondere Charakter dieses hochwertigen Wohngebiets auch heute noch erhalten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans will man gerade den sich abzeichnenden städtebaulichen Fehlentwicklungen, durch die das Gebiet an Qualität einbüßt, Einhalt gebieten.</p> <p>Dementsprechend kann auch nicht von einem wirtschaftlichen Schaden aufgrund von reduzierter Baufläche die Rede sein. Der Bebauungsumfang, wie er in dem dort geltenden Landhausviertel erlaubt war, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich nochmals klargestellt.</p> <p>Welche Grundstücke und darauf eventuell vorhandene Bebauung gemeint war („Grundstücke 6, 7, 9“), ist anhand</p>

			<p>der Planunterlagen nicht nachvollziehbar. Es ist jedenfalls nicht angedacht in der ersten und zweiten Baureihe südlich der Favoritegärten eine dichtere Bebauung als sogenannte Lärmschutzbebauung vorzusehen, da eine solche Riegelbebauung mit den Zielen eines hochwertigen, locker bebauten Wohngebiets nicht vereinbar wäre. Die Einhaltung der Lärmwerte ist durch andere passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.</p>
5	<p>Thomas Mayer 20.05.2005</p>	<p>Möchte im hinteren Bereich des Grundstücks Favoritegärten 15 ein weiteres Gebäude errichten.</p>	<p>Das Baufenster des östlichen WA 4 wurde bereits zum Entwurf entsprechend nach Westen erweitert.</p>
6	<p>Ilse und Hans Herzog, Susanne und Rolf Seeger im Mai 2005</p>	<p>Bebauungsplan soll reines Wohngebiet ausweisen, d.h. keine Ansiedlung von Firmen und Praxen (hohes Verkehrsaufkommen und Parkplatzprobleme). Derzeit Verlust des lockeren Landhausstils durch große/dichte Bebauung mit meist zuwenigen Parkmöglichkeiten auf eigenem Grundstück. Unbebaute Flächen sollten erhalten bleiben (Gärten), Minimierung der zu überbauenden Flächen -> Verbesserung der Luftqualität. Vermeidung von Siedlungscharakter. Möglichkeit eines großen Grundstücks mit einem Einfamilienhaus gehobener Klasse soll erhalten bleiben. Bestehendes erhebliches Durchfahrtsproblem in den Favoritegärten. Verzicht auf Fertigstellung der Johann-Nette-Straße.</p>	<p>In Anlehnung an das alte Landhausviertel und an die im Gebiet vorhandenen Nutzungen wird als Art der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Zulässigkeit muss im Einzelfall mit der dem Plangebiet charakteristischen Wohngebietsverträglichkeit abgewogen werden. Nicht störende Handwerksbetrieb, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da sie mit der städtebaulich an dieser Stelle gewollten besonders hochwertigen Wohnnutzung nicht in Einklang stehen und z.T. erhebliche Verkehrsbelastungen verursachen.</p> <p>Eines der Ziele dieses Bebauungsplans ist der Erhalt der lockeren Bebauung innerhalb einer parkähnlichen Struktur, wie es der Name „FavoriteGÄRTEN“ bereits ausdrückt. Um weiterhin vor allem im nördlichen Plangebiet eine nur zweireihige Bebauung zu sichern, wird dieses Ziel nunmehr über die Festsetzung von Baustreifen erreicht, die konsequent die überbaubare Grundstücksfläche definieren und eine städtebaulich nicht erwünschte Bebauung des Zwischenraumes verhindern. Darüber hinaus sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und pro Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten zulässig. Die</p>

