

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung genommen:

Nr.	Name	Schreiben vom
Behörden		
1	Landratsamt Ludwigsburg	03.05.2024
2	Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 21: Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	08.04.2024
3	Regierungspräsidium Stuttgart - Abteilung 4: Mobilität, Verkehr, Straßen	17.04.2024
4	Regierungspräsidium Freiburg - Abteilung 9: Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Fachbereich III: Stadtentwicklung und Bauverwaltung	25.03.2024
5	Verband Region Stuttgart	16.04.2024
6	Polizeipräsidium Ludwigsburg – Führungs- und Einsatzstab	04.04.2024
7	Polizeipräsidium Ludwigsburg – Referat Prävention	02.04.2024
Versorgungsträger / Leitungsträger		
8	Deutsche Bahn AG	07.03.2024
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.04.2024
10	Vodafone West GmbH	10.04.2024
Nachbargemeinden		
11	Stadt Sachsenheim	09.04.2024
Verbände		
12	BUND BV Stromberg-Neckartal	16.04.2024
13	Handwerkskammer Region Stuttgart	26.03.2024
14	LNV Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.	16.04.2024

Die Öffentlichkeit hat wie folgt Stellung genommen:

Nr.	Name	Schreiben vom
Ö1	Öffentlichkeit 1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	14.03.2024
Ö2	Öffentlichkeit 2 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	14.03.2024
Ö3	Öffentlichkeit 3 [REDACTED] [REDACTED]	18.03.2024
Ö4	Öffentlichkeit 4 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	18.03.2024
Ö5	Öffentlichkeit 5 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	22.03.2024
Ö6	Öffentlichkeit 6 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	24.03.2024

Ö7	Öffentlichkeit 7 [Redacted]	28.03.2024
Ö8	Öffentlichkeit 8 [Redacted]	02.04.2024
Ö9	Öffentlichkeit 9 [Redacted]	08.04.2024
Ö10	Öffentlichkeit 10 [Redacted]	15.04.2024
Ö11	Öffentlichkeit 11 [Redacted]	16.04.2024
Ö12	Öffentlichkeit 12 [Redacted]	16.04.2024
Ö13	Öffentlichkeit 13 [Redacted]	16.04.2024

Ö14	Öffentlichkeit 14 [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]	18.04.2024
-----	--	------------

1. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
1.1	<p>Landratsamt Ludwigsburg Gänsefußallee 8 71636 Ludwigsburg</p> <p>Schreiben vom 03.05.2024</p> <p>Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>I. Bauordnungsrecht</u></p> <p>Es wird eine ausreichende Löschwasserversorgung und die Beachtung der VwV Feuerwehrlflächen z.B. hinsichtlich Zufahrten, Aufstellflächen vorausgesetzt.</p> <p><u>II. Naturschutz</u></p> <p><u>Artenschutz:</u> Die Ausführungen unter der Ziffer C 3.1 — Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz — im Textteil des Bebauungsplans sollten um einen Einleitungspassus ergänzt werden, wonach die Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden, um nicht die</p>	<p>Eine Überprüfung der VwV Feuerwehrlflächen wurde im Zuge der Bebauungsplanung insoweit durchgeführt, als sichergestellt ist, dass bei Bebauung des Plangebietes gemäß Bebauungsplan eine Beachtung der VwV Feuerwehrlflächen möglich sein wird. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird durch die entsprechende Erschließungsplanung der technischen Infrastruktur sichergestellt.</p> <p>Unter Ziffer C 3.1 wird folgender Einleitungspassus übernommen: <i>„Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:“</i></p>	<p>C. Hinweise ergänzen</p>

Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
<p>Verbotstatbestände, gemäß § 44 BNatSchG, im Zuge der Baufeldfreimachung und -einrichtung zu berühren.</p> <p>Außerdem ist der Abschnitt „Überprüfung vor Baufeldfreigabe / Bergung von Reptilien“ aus dem Umweltbericht, S. 41 noch unter die o.g. Ziffer des Textteils zu übernehmen.</p> <p>Weiterhin sollte der Inhalt der Ziffer C 4, als wichtige Maßnahme zum Insektenschutz in der Ziffer A 10. - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - festgesetzt werden.</p> <p><u>Naturdenkmal:</u> Ebenfalls aus dem Umweltbericht auf S. 41, sollte in die Hinweise (Teil C) des Textteils der Absatz „Schutz des flächenhaften Naturdenkmals“ übernommen werden.</p> <p>Die im Pfg 6 zulässigen Entwässerungsmulden sind im weiteren Planungsprozess mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die wasserbaulichen Anlagen müssen mit der Naturdenkmalverordnung konform sein.</p>	<p>Die Vermeidungsmaßnahme „Überprüfung vor Baufeldfreigabe / Bergung von Reptilien“ wird unter Ziffer C 3.1 übernommen.</p> <p>Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer A. 10 als Maßnahmen zum Insektenschutz sind hinreichend geregelt. Der Reflexionsgrad von Photovoltaikmodulen wird jedoch zum Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags gemacht.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahme „Schutz des flächenhaften Naturdenkmals“ wird unter Ziffer C 3.1 übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>	<p>C. Hinweise ergänzen</p> <p>Keine Änderung</p> <p>C. Hinweise ergänzen</p>

Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
<p><u>Gehölze</u> Wir empfehlen, um von vornherein Missverständnisse zu vermeiden, nur die Baumarten in der Pflanzliste 1 der Ziffer A 1.10.2 des Textteils zu führen, die an die eingeschränkten Standortverhältnisse in einem Baugebiet besser angepasst sind. Es sind häufige und ggf. aufwendige Schnittmaßnahmen oder gar das vorzeitige Roden von Bäumen zu vermeiden. Bäume entwickeln ihre vielfältige, schutzgutübergreifende Bedeutung (v.a. für Klima, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Ortsbild) erst mit zunehmendem Alter. Diesem Aspekt muss mit einer vorausschauenden Planung entsprochen werden. Somit sollten die Rotbuche, der Berg-Ahorn, die Schwarz-Erle, die Gemeine Esche (wegen Eschentriebsterben), die Sommer-Linde und die Berg-Ulme von vornherein gestrichen werden.</p> <p><u>III. Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer Die Begründung, Ziffer 9 „Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser“, wäre zu überarbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> Nach Satz 1 sind <u>keine</u> Flächen zur Rückhaltung oder Beseitigung von Niederschlagswasser festgesetzt. Im Bereich des Pflanzgebotes 4 wurden allerdings Flächen für eine Retentionsmulde festgesetzt. Hier sind die Formulierungen anzupassen bzw. zu korrigieren. 	<p>Die Berücksichtigung der Standorteignung sowie von Schadinsekten und Krankheiten, die die Vitalität der Gehölze massiv einschränken ist als Grundsatz für die Artenauswahl festgesetzt. Die genannten Arten kommen daher an für sie ungeeigneten Standorten nicht zum Einsatz. Die weitere Entwicklung hinsichtlich auftretender Krankheiten oder sich entwickelnder Resistenzen ist jedoch zum heutigen Zeitpunkt nicht sicher abzusehen. Die Artenauswahl wird daher auf Ebene der Pflanzliste nicht weiter eingeschränkt. Ziel ist in jedem Fall die Pflanzung langlebiger und zum jeweiligen Standort passender Gehölze.</p> <p>In der Begründung wird Satz 1 differenziert. Es sind nach § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB keine Flächen zur Rückhaltung oder Beseitigung von Niederschlagswasser festgesetzt. Jedoch ist die Anlage von Retentionsmulden und Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung in den Pflanzgeboten 4, 5 und 6 zulässig und wird daher in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Begründung Ziff. 9 anpassen</p>

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Satz 3 bitte den Begriff „Zisterne“ statt „Retentionszisterne“ verwenden. • Weiter bitte die letzten beiden Sätze streichen und durch folgende Formulierung ersetzen: Eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation ist zu vermeiden, da das zu einer Verlängerung der Entlastung von mit Abwasser verdünntem Regenwasser bei den Regenüberlaufbecken führen kann. Ist eine vollständige Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser vor Ort nicht möglich, ist der Überlauf ungedrosselt der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen. <p>Weiter weisen wir auf Folgendes hin: Eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund bzw. eine direkte Einleitung in unterirdische Rigolen ist aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig. Eine Versickerung hat immer über die belebte Oberbodenzone (begrünte Mulde) stattzufinden. Ansonsten sind Ersatzsysteme mit einer DIBt-Zulassung vorzuschalten. Auch der Ablauf von extensiv begrünten Dachflächen kann direkt in den Untergrund abgeleitet, bzw. das Wasser kann direkt in Baumrigolen eingeleitet werden. Flächenhafte Versickerungen über wasserdurchlässige Beläge sind gleichfalls möglich.</p>	<p>Satz 3 wird der Begriff „Retentionszisterne“ entsprechend der Stellungnahme in „Zisterne“ geändert.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen.</p> <p>Die Hinweise zum Umgang und Versickerung von Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Begründung Ziff. 9 anpassen</p>

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Zum Aufbau von Baumrigolen oder anderen Elementen nach dem Schwammstadtprinzip sollten als Anlage zum Bebauungsplan entsprechende Prinzipskizzen beigefügt werden, an denen sich die Bauherren orientieren können. Letztlich würde das auch für die Ausgestaltung von Pflanzgebot 4 gelten.</p> <p>Starkregen</p> <p>Die Stadt Besigheim erstellt derzeit ein Starkregenrisikomanagementkonzept. Sofern zeitlich möglich, sollten die daraus gewonnenen Erkenntnisse im Bebauungsplan mitberücksichtigt werden.</p> <p>Auf die vorläufige Starkregengefahrenkarte für den Stadtteil Besigheim - West wird an dieser Stelle verwiesen. Demnach sind Teile der betreffenden Flurstücke - teilweise extrem - von Überflutungen bei Starkregen betroffen. Weitere Informationen hierzu können u.a. bei der Stadt Besigheim erhalten werden.</p> <p>Es wird empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Mögliche Schutzmaßnahmen können der Hochwasserschutzfibel (Fachinformation Bundesbau, Informations- und Wissensmanagement im Bundesbau) entnommen werden, die</p>	<p>Bei der erwähnten vorläufigen Starkregengefahrenkarte handelt es sich um eine erste, bislang noch nicht plausibilisierte Karte, die aus diesem Grund bislang lediglich dem Landratsamt und der Stadt Besigheim vorliegt. Zum aktuellen Zeitpunkt kann keine verbindliche Aussage zu einer Risikoanalyse oder einem Handlungskonzept für den Bereich Besigheim West getroffen werden. Sofern erforderlich, werden nach Abschluss der Plausibilisierung geeignete Maßnahmen konzipiert, um eine Starkregengefährdung in diesem Gebiet zu verhindern.</p> <p>Unter Ziffer C. Hinweise wird durch folgenden Passus auf mögliche Maßnahmen zum Starkregenrisikomanagement hingewiesen:</p> <p>Die Neubebauung ist durch geeignete Maßnahmen vor Starkregen zu schützen, indem Schäden vermieden bzw. das Schadensrisiko reduziert wird. Dabei sind Nachteile für Dritte auszuschließen.</p>	<p>C. Hinweise ergänzen</p>

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>ebenfalls im Internet abrufbar ist: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/</p> <p>Die Nutzung von Entwässerungsmulden im Pufferstreifen für die Abführung des Außengebietswassers aus den Flächen des Naturdenkmals muss im Rahmen der Entwässerungskonzeption berücksichtigt werden.</p> <p><u>IV. AVL</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Da auch nach aktuellem Plan, das Abfallsammelfahrzeug nicht in die Wohnanlage einfahren kann, müssen alle Behälter zur Leerung an die Marienstraße bzw. Luisenstraße gestellt werden. Bitte beachten Sie zudem, dass die Luisenstraße nur bis zur Ecke Paulinenstraße vom Abfallsammelfahrzeug befahren werden kann. Diese Straßenkreuzung wird von allen umliegenden Gebäuden ebenfalls als Bereitstellungsplatz genutzt. Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Geh- und Fahrrecht (GNP R 1) kann unter Einhaltung aller gesetzlicher Vorschriften sowie der Vorschriften der BG-Verkehr befahren werden.</p> <p>Auf die Abstimmung mit der Firma Wohnbau Layher GmbH & Co. KG vom Februar 2024 wird verwiesen. Bitte achten Sie auf ausreichende Stellflächen für die Abfallbehälter.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken oder Einwände.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht durch ausreichend breit dimensionierte öffentliche Mischverkehrsflächen sowie das Geh- und Fahrrecht 1 (GR / FR 1) eine Müllabholung im Plangebiet.</p> <p>Eine fachliche Abstimmung hierzu ist mit der AVL erfolgt.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Bebauungsplanverfahren mit der Öffentlichen Bekanntmachung zum Abschluss gebracht wurde, bitten wir um Übersendung von zwei Ausfertigungen des Bebauungsplanes sowie ergänzende Unterlagen zur Anzeige der Rechtskraft.</p>		
<p>1.2</p>	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21: Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Postfach 80 07 09 70507 Stuttgart</p> <p>Schreiben vom: 08.04.2024</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es sollten noch Ausführungen zum Bedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfolgen. Es können bspw. die Ausführungen der</p>	<p>Es bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Flächennutzungsplanänderung herangezogen oder konkretere Angaben, die die Lage vor Ort näher beschreiben, ergänzt werden.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p>	<p>Die Ausführungen aus der Flächennutzungsplanänderung werden in die Begründung mitaufgenommen.</p> <p>Der Bebauungsplan basiert auf den Zielen der Landesplanung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan) und dem länderübergreifenden Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz.</p> <p>Die Stadt Besigheim erstellt derzeit in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH Stuttgart, ein Kommunales Starkregenrisikomanagement, entsprechend dem Leitfaden der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW).</p> <p>Derzeit werden die Starkregengefahrenkarten ausgearbeitet, plausibilisiert und mit den Behörden abgestimmt, so dass im Anschluss die Risikoanalyse und das Handlungskonzept erstellt werden können.</p> <p>Unter Ziffer C. Hinweise wird durch folgenden Passus auf mögliche Maßnahmen zum Starkregenrisikomanagement hingewiesen:</p> <p>Die Neubebauung ist durch geeignete Maßnahmen vor Starkregen zu schützen, indem Schäden vermieden bzw.</p>	<p>Begründung wurde angepasst</p> <p>C. Hinweise ergänzen</p>

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</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>das Schadensrisiko reduziert wird. Dabei sind Nachteile für Dritte auszuschließen.</p> <p>Die im Regionalplan festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte werden umgesetzt. Der Planung stehen laut Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p>	
1.3	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4: Mobilität, Verkehr, Straßen Postfach 80 07 09 70507 Stuttgart</p> <p>Schreiben vom: 17.04.2024</p> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4, Mobilität, Verkehr, Straßen nimmt zu Ihrer Anfrage vom 07.03.2024 zum oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:</p>		

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen des Knotenpunkts 01 (Löchgauer Straße (L 1115)/Luisenstraße/Freudentaler Straße haben wir noch folgende Anmerkungen:</p> <p>Laut der Verkehrsuntersuchung haben die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben, dass der Knotenpunkt 01 im Prognose-Nullfall 2035 (ohne Bauvorhaben „Luisen Höfe“) mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D erreicht. Mit dem zusätzlichen projektbezogenen Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben (Prognose-Planungsfall 2035) ergibt sich in der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde eine mangelhafte Verkehrsqualität der Stufe E. Der Knotenpunkt 01 ist teilsignalisiert.</p> <p>Im Rahmen der Aufsiedlung des Wohngebietes „Luisen Höfe“ ist aus Verkehrssicherheitsgründen die Verkehrssituation am Knotenpunkt 01 in Bezug auf den Verkehrsablauf und die Wartezeiten zu beobachten.</p>	<p><u>Erschließung und Verkehr:</u></p> <p>Es wurde eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebietes „Luisen Höfe“ erstellt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten (BS Ingenieure, September 2023/Februar 2024) kommt zum Ergebnis, dass auch bei vollständiger Bebauung des Bebauungsplangebietes unter Ausschöpfung des durch den Bebauungsplan zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung keine Notwendigkeit zum Um- oder Ausbau des Knotenpunktes 01 gegeben ist.</p> <p>Die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den durch das Plangebiet zusätzlich entstehenden Verkehr zu bewältigen. Die Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ kann ungeachtet dessen aufgrund des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens die Verkehrsqualität des Knotenpunktes 1 „Löchgauer Straße /Luisenstraße/ Freudentaler Straße“ negativ beeinflussen. Deshalb ist die Verkehrssituation am besagten Knotenpunkt 1 in Bezug auf den Verkehrsablauf und die Wartezeiten zu beobachten (regelmäßiges Monitoring). Um einen etwaigen Einfluss der Luisen Höfe identifizieren zu können, muss das Monitoring bereits vor der Aufsiedlung des Gebiets beginnen. Falls das Monitoring binnen zwei Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung der letzten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ zu dem Ergebnis kommt, dass eine bauliche Maßnahme am Knotenpunkt zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Ebenfalls sind die Situation der Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen und im Vorfeld geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan zu beschreiben. Wir bitten daher, sich mit dem Landratsamt Ludwigsburg – Fachbereich Straßen – dazu abzustimmen.</p>	<p>Verkehrsablaufs erforderlich ist, verpflichtet sich die Luisen Höfe eGbR, sich an den Kosten des Umbaus/Ausbaus des Knotenpunktes 1 zu beteiligen. Die Kostenbeteiligung der Luisen Höfe beläuft sich im vorgenannten Fall auf 5 % der Umbau-/Ausbaukosten, maximal aber auf 10.000,00 €. Der prozentuale Ansatz bemisst sich an der berechneten Verkehrszunahme durch die Bebauung der Luisen Höfe.</p> <p>Die vorbenannten Regelungen sind als Anlage Gegenstand des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p> <p>Die Stadt ist bestrebt, den Verkehrsablauf unabhängig von der Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ zu verbessern.</p> <p><u>Berücksichtigung des Fußgänger- und Radverkehrs am Knotenpunkt 01 Löchgauer Straße (L1115) /Luisenstraße/ Freudentaler Straße</u></p> <p>Dem Fußgänger- und dem Radverkehr stehen am Knotenpunkt 01 sehr gute Verkehrsanlagen zur Verfügung. Sowohl die Löchgauer Straße als auch die Luisenstraße haben beidseitig ausreichend breite Gehwege und Querungshilfen.</p> <p>Die Löchgauer Straße verfügt beidseitig über Radverkehrsführungen. Die Luisenstraße ist als Tempo-30-</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Zusätzlich sollte bezüglich der Umgestaltung des Knotenpunktes (Signalisierung) eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Landratsamt Ludwigsburg abgeschlossen werden.</p>	<p>Zone ausgewiesen. Somit können dort keine separaten Radverkehrsanlagen angeordnet werden.</p> <p>Die Löchgauer Straße kann mittels einer Fußgängersignalanlage sicher und leistungsfähig überquert werden. Die Zeit zwischen Anforderung durch Fußgänger- / Radverkehr und deren Freigabe ist so kurz, dass keine „Wilden“ Querungen erforderlich werden.</p> <p>Die Luisenstraße verfügt auf Höhe der Einmündung der Sachsenheimer Steige über eine Einengung des Querschnitts („Gehweg Nase“), die einerseits den Kfz-Verkehr bremst und andererseits dem Fußgängerverkehr eine sichere Querung ermöglicht.</p> <p>Im Zuge der Verkehrserhebungen am 06.07.2023 und einer weiteren Ortsbesichtigung am 19.10.2023 fanden Beobachtungen des Verkehrsablaufs statt.</p> <p>Es ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass dort eine unsichere Situation für Fußgänger- und Radverkehr besteht.</p> <p>Die Situation für den Fußgänger- und Radverkehr kann in beiden Straßen sowie an deren Verknüpfung (KP 01) als verkehrssicher und leistungsfähig beschrieben werden.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt wird eine Vereinbarung zwischen der Stadt Besigheim und dem Landratsamt Ludwigsburg für nicht notwendig angesehen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	Die Abteilung 4 (Mobilität, Verkehr, Straßen) des Regierungspräsidiums Stuttgart ist am weiteren Planungsprozess zu beteiligen.	Die Abteilung 4 (Mobilität, Verkehr, Straßen) des Regierungspräsidiums Stuttgart wird weiterhin am Verfahren beteiligt.	
1.4	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9: Geologie, Rohstoffe und Bergbau Fachbereich III: Stadtentwicklung und Bauverwaltung Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br.</p> <p>Schreiben vom: 25.03.2024</p> <p>B Stellungnahme Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//23-02731 vom 19.07.2023 sowie den Hinweis Ziffer 7 zu Geotechnik des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 27.02.2024) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	Es werden keine weiteren Hinweise vorgebracht.	
1.5	<p>Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart</p> <p>Schreiben vom: 16.04.2024</p> <p>Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p>	Es bestehen keine Bedenken oder Einwände.	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.		
1.6	<p>Polizeipräsidium Ludwigsburg <i>Führungs- und Einsatzstab</i> Friedrich-Ebert-Straße 30 71638 Ludwigsburg</p> <p>Schreiben vom: 04.04.2024</p> <p>Hier Stellungnahme des Polizeipräsidiums Ludwigsburg zu den Belangen des Straßenverkehrs</p> <p>Die oberirdische Erschließung des Gebiets erfolgt zum großen Teil über die Marienstraße über einen von dieser Straße abzweigenden Verkehrsberuhigten Bereich. Hier befindet sich auf den ersten Metern eine Parkplatzzufahrt und die Zufahrt zur Tiefgarage mit rund 320 Parkplätzen. Nach der Tiefgaragenzufahrt soll es, soweit aus der Planung ersichtlich, prinzipiell keine nennenswerten Ziele für den Kraftfahrzeugverkehr mehr geben. Da in einem Verkehrsberuhigten Bereich Kinder (sicher) auf der Straße spielen können sollen, so wäre es unter Verkehrssicherheitsaspekten sinnvoll, den Verkehrsberuhigten Bereich erst nach der Tiefgaragenzufahrt beginnen zu lassen und den davor liegenden Bereich als normale Straßenraum mit Fahrbahn und Gehweg auszugestalten.</p>	<p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Die (öffentlichen und privaten) Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsflächen ausgewiesen werden, wodurch eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer entsteht. Da der Kfz-Verkehr und die dazugehörige Parkierung vorrangig über Tiefgaragen organisiert werden, können Mischverkehrsflächen größtenteils von motorisiertem Individualverkehr freigehalten werden. Dadurch erhöht sich die Aufenthalts- und Bewegungsqualität für Fußgänger und Radfahrer deutlich.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Ohnehin ist im „Lageplan Dachaufsicht“ der Firma Layer auf der Strecke zwischen Marienstraße und dem Quartiersplatz einseitig eine Art Gehweg angedeutet, den es in einem Verkehrsberuhigten Bereich nicht geben dürfte. Kritisch ist in Hinblick auf den Verkehrsberuhigten Bereich auch die in diesem Plan skizzierte deutliche Abgrenzung zwischen der „Erschließungsstraße“ und dem Quartiersplatz zu sehen: Hier entsteht der Eindruck, dass der Quartiersplatz gestalterisch von einer Art Fahrbahn abgetrennt wird (Eine solche Unterscheidung läuft dem Prinzip des Verkehrsberuhigten Bereichs zuwider).</p> <p>Auf die allgemeinen Hinweise der vorangegangenen Stellungnahme möchte ich – ohne sie nochmal aufzuführen – erneut hinweisen.</p>	<p>Die Hinweise zur baulichen Gestaltung der Verkehrsräume werden zur Kenntnis genommen und dienen als Grundlage in der weiteren Ausarbeitung der Erschließungsplanung.</p> <p>Im Bebauungsplan wird an der planungsrechtlichen Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der bestehenden Zweckbestimmung festgehalten.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (öffentlich)“ fest. Hierbei handelt es sich um die rechtsverbindliche Regelung.</p> <p>Die in der förmlichen Beteiligung ausgelegte „Anlage 5.1_städtebauliches Konzept_Lageplan_Luisen Höfe.pdf“ zeigt lediglich die vorgesehene gestalterische Aufteilung des Verkehrsraums auf; es handelt sich um keine Festsetzung des Bebauungsplans. Der gesamte verkehrsberuhigte Bereich soll niveaugleich ausgestaltet werden und lediglich durch Pflasterreihen und in Teilen unterschiedliche Beläge differenziert werden. Das Ziel der Gestaltung soll ein sicherer Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmenden sein.</p> <p>Die Hinweise zur baulichen Gestaltung der Verkehrsräume werden zur Kenntnis genommen und dienen als Grundlage in der weiteren Ausarbeitung der Erschließungsplanung.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
1.7	<p>Polizeipräsidium Ludwigsburg Referat Prävention Friedrich-Ebert-Straße 30 71638 Ludwigsburg</p> <p>Schreiben vom: 02.04.2024</p> <p>Stellungnahme der städtebaulichen Kriminalprävention</p> <p>gegen den Bebauungsplan „Luisen Höfe“ in Besigheim bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Einwände.</p> <p>Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Durch Sicherungstechnik können Wohnungseinbrüche verhindert werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies deutlich günstiger und effektiver, als im Nachhinein nachzurüsten.</p> <p>Wir bitten Sie, im Rahmen der Ausführungsplanung auf das polizeiliche Angebot einer kostenlosen und unverbindlichen sicherungstechnischen Beratung aufmerksam zu machen. Dies ist auch schon möglich, bevor die Gebäude errichtet werden.</p> <p><u>Kontaktadresse:</u> Polizeipräsidium Ludwigsburg</p>	<p>Es bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Einwände.</p> <p>Die nachfolgenden Anmerkungen und Hinweise können im Rahmen der Bauleitplanung nicht Gegenstand von Festsetzungen werden. Die Stadt wirkt jedoch auf deren Beachtung bei der Bebauung des Plangebietes hin.</p> <p>Dem Hinweis wird gerne nachgekommen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	Referat Prävention Tel.: 07141 – 18 8001 E-Mail: ludwigsburg.pp.praevention@polizei.bwl.de		
1.8	<p>Deutsche Bahn AG Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe</p> <p>Schreiben vom: 07.03.2024</p> <p>die Deutsche Bahn, DB Immobilien, als von der DB InfraGo AG (ehemals DB Nerz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauverfahren:</p> <p>Gegen Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Belange wurden bei der Aufstellung berücksichtigt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken oder Einwände.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG wird am weiteren Verfahren beteiligt und wir über das Abwägungsergebnis informiert.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: http://www.dbinfrago.com/		
1.9	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Dynamostraße 5 68165 Mannheim</p> <p>Schreiben vom: 16.04.2024</p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Mail vom 25. Juli 2023/PTI 21-Betrieb, Annegret Kilian Az. 2023B_237 haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:</p> <p><i>Neuer Ansprechpartner beim Vertrieb: Herr Rößling Tel.: +49 6201 258647, Mail: kurt.roessling@telekom.de</i></p>	<p>Es bestehen keine Bedenken oder Einwände.</p>	
1.10	<p>Vodafone West GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf</p>		

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Schreiben vom: 10.04.2024</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:</p> <p>https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Herzlichen Dank!</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>		
1.11	<p>Stadt Sachsenheim Bauverwaltung Äußerer Schloßhof 5 74343 Sachsenheim</p> <p>Schreiben vom: 09.04.2024</p> <p>Wir danken für die abermalige Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren.</p> <p>Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die Belange der Stadt Sachsenheim nicht berührt sind und daher keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden.</p> <p>Angemerkt wird jedoch, dass den Unterlagen unterschiedliche Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten entnommen werden können. Während laut Begründung ca. 261 bzw. ca. 265 WE geschaffen werden sollen, summiert sich die Anzahl der Wohneinheiten im Lageplan – Dachaufsicht auf 259 WE.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken oder Einwände.</p> <p>Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, erfolgt durch den Bebauungsplan keine Festsetzung einer bestimmten Anzahl an Wohneinheiten.</p>	<p>Die Begründung wurde angepasst</p>

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Um eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Die Angaben in der Begründung werden entsprechend dem Stand der städtebaulichen Konzeption, welche Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags ist, angepasst.</p> <p>Die Stadt Sachsenheim wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>	
<p>1.12</p>	<p>BUND BV Stromberg-Neckartal Neue Straße 28 74369 Löchgau</p> <p>Schreiben vom: 16.04.2024</p> <p>der BUND-Bezirksverband Stromberg-Neckartal bedankt sich für die Beteiligung am förmlichen Bebauungsplanverfahren der „Luisen Höfe“ in Besigheim.</p> <p>1. In unserem Schreiben vom 12.07.2023 hatten wir bereits eine Stellungnahme abgegeben, welche in der Abwägungsliste behandelt wurde.</p> <ul style="list-style-type: none"> Hier wird u. a. aufgeführt, dass durch die Bebauung die <u>Wohnraumversorgung die Belange weiter Kreise der Bevölkerung</u> beachtet werden. Dies stellt u. E. eine pauschale Aussage dar, welche im Bebauungsplanverfahren nicht dargestellt ist. Die Wohnungen in den „Luisen Höfe“ werden nach unserer Einschätzung in der oberen Preisklasse liegen und nicht dem Anliegen eines weiteren Kreises der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Die Baulandpolitische Grundsätze, die der Gemeinderat der Stadt Besigheim am 20.07.2021 beschlossen hat, werden nicht beachtet. 	<p><u>Preisgedämpfter Mietwohnungsbau</u> Es wird ein Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Es können daher keine pauschalen Aussagen über mögliche künftige Mietpreise o.ä. getroffen werden. Der Bebauungsplan enthält auch keine Festsetzungen hierzu.</p> <p>Dennoch verfolgt die Stadt Besigheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ das Ziel zur möglichst optimalen Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch der Bedürfnisse der Familien, der</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
		<p>jungen, alten und behinderten Menschen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB.</p> <p>Die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Besigheim (beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Besigheim am 20.07.2021) zur nachhaltigen Steuerung und Erhöhung des Angebots, an vor allem preiswertem Wohnraum für bedürftige Personengruppen, ist als Grundlage heranzuziehen.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Besigheim hat für das vorliegende Bebauungsplangebiet in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, dass 20 % der für Wohnen im Bereich des Mietwohnungsbaus neu geschaffenen Wohnflächen der Gebäude 1 – 4 entsprechend den wohnbaupolitischen Grundsätzen an Haushalte mit mittlerem Einkommen zu vermieten sind. Alternativ können diese Flächen gemäß des vorgenannten Beschlusses auch in anderen Gebäuden in den Luisen Höfen im gleichen Umfang oder aber im gleichen Umfang zeitgleich anderswo in der Stadt nachgewiesen werden.</p> <p>Auf Basis dieses Beschlusses hat sich die Eigentümerin des Baugebietes gegenüber der Stadt im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, auf die Dauer von 15 Jahren – gerechnet ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ – mindestens 11 preisgedämpfte Mietwohnungen mit insgesamt mindestens 805 m² Wohnfläche nachzuweisen. Diese Wohnungen müssen auf Gemarkung der Stadt Besigheim liegen und</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<ul style="list-style-type: none"> Nach §4 Nr. 15a BauGB können Flächen zur Gewährleistung eines <u>natürlichen Klimaschutz</u> festgesetzt werden. Durch die massive Bebauung des Areals wird sich das Klima im Umfeld negativ verändern. Flächen für einen natürlichen Klimaschutz vorzusehen. 	<p>entweder im Eigentum der Eigentümerin des Baugebietes oder im Eigentum von im Vertrag benannten Personen stehen; diese Wohnungen dürfen nicht zugleich Bestandteil eines Nachweises bzgl. preisgedämpften Wohnungsbau/sozialen Wohnungsbau für ein anderes Wohnbauprojekt als das Baugebiet „Luisen Höfe“ sein. Der Mietpreis muss für jede preisgedämpfte Mietwohnung mindestens 20 % unter der nach dem jeweils aktuellen Mietspiegel der Stadt Besigheim zu ermittelnden ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.</p> <p>Es wird vermutlich § 9 BauGB gemeint. Es ist korrekt, dass solche Festsetzung getroffen werden können. Der Bebauungsplan sieht solche Festsetzungen – aufbauend auf dem durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 beschlossenen städtebaulichen Konzept – zwar nicht vor. Der Bebauungsplan setzt jedoch Maßnahmen fest, die der Anpassung an den Klimawandel dienen und die Auswirkungen mindern sollen, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdichtete und kompakte Bauweise - Die Querschnitte für die Mischverkehrsflächen werden mit der Mindestgröße der verkehrlichen Anforderungen festgesetzt. - Die Versiegelungsrate im Plangebiet wurde so weit wie möglich begrenzt. - Für offene, nicht überdachte Parkierungsflächen und Zuwegungen werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Ein Großteil der Stellplatz soll 	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<ul style="list-style-type: none"> Nach §4 Nr. 16 BauGB können Flächen für die <u>Versickerung von Niederschlagswasser, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen</u> können vorgesehen werden. In der Anlage 6 „Konzeption Regenwasserversickerung“ ist im Lageplan auf S. 4 vermutlich Versickerungsmulden 	<p>über Tiefgaragen bereitgestellt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird durch Baugrenzen klar begrenzt und stellt einen Kompromiss aus flächensparendem Bauen und Freihalten unbebauter Flächen dar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Pflanzlisten für die im Plangebiet zu verwendenden Bäume und Sträucher wurden vor dem Hintergrund der Klimaresistenz der Gehölze zusammengestellt. - Die Pflanzgebote erfolgen auch als Maßnahme zur Anpassung an höhere Außentemperaturen. Bäume spenden Schatten. Die festgesetzte Dachbegrünung hat zudem eine positive Wirkung auf das Mikroklima und das Niederschlagswassermanagement im Plangebiet. - Der Untergrund des Plangebiets ist nur in geringem Maße versickerungsfähig. Der Bebauungsplan setzt dazu fest, dass das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück (z.B. durch eine extensive Dachbegrünung) oder in unterirdischen Regenrückhaltebecken zurückzuhalten ist. Eine gedrosselte Ableitung ist zum Schutz des Klärwerks zu vermeiden. <p>Es wird vermutlich § 9 BauGB gemeint. Es ist korrekt, dass solche Festsetzung getroffen werden können. Der Bebauungsplan sieht solche Festsetzungen – aufbauend auf dem durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 beschlossenen städtebaulichen Konzept – zwar nicht vor. Dennoch werden durch die</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>zeichnerisch dargestellt. In einer Legende fehlt hierzu die Erläuterung. Auch wird die Entlastungseinrichtung und Ableitung der Versickerungsmulden vermisst.</p> <p>Was passiert, wenn Versickerungsmulden das Regenwasser nicht mehr fassen können? Erfolgt dann ein unkontrollierter Abfluss aus den Versickerungsmulden?</p> <p>2. Bewertung des angrenzenden Geländes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die <u>Beweidung des Naturdenkmals durch Rinder</u> sind negative Trittschäden nicht auszuschließen. Es ist daher in einem mehrjährigen Monitoring zu beobachten, welche Anzahl von Rindern für eine Beweidung maximal verträglich ist. • Im Tiefpunkt der Lehmgrube gab es eine Wasserstelle, welche durch Niederschlagswasser gespeist wurde. Diese Wasserstelle war ein Biotop für Amphibien. Vor einigen Jahren wurde dieses Biotop widerrechtlich zerstört. Wir fordern die <u>Wiederherstellung des Biotops</u>. Durch eine Umzäunung ist die Nutzung der Wasserfläche durch die Rinder zu verhindern. 	<p>vorgesehenen Festsetzungen (u.a. Retentionsmulden in den Pflanzgeboten 4,5 und 6, Dachbegrünung) hinreichende Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsplanung ist folgende Maßnahme vorgesehen: Es wird am jeweiligen Tiefpunkt der Mulden ein Notablauf in Form eines Muldenablaufs, ca. 5-10 cm höher als die Muldensohle, gesetzt. Dadurch wird einem unkontrollierten Abfluss entgegengewirkt.</p> <p>Das angrenzende Naturdenkmal liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Luisen Höfe“. Die Beweidung durch Rinder ist keine planungsrechtliche Festsetzung o.ä. aus dem genannten Bebauungsplan und steht mit diesem rechtlich auch nicht im Zusammenhang. Daher kann kein mehrjähriges Monitoring auf Grundlage der Aufstellung dieses Bebauungsplans festgesetzt werden.</p> <p>Das angrenzende Naturdenkmal liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Luisen Höfe“. Die Wasserstelle ist keine planungsrechtliche Festsetzung o.ä. aus dem genannten Bebauungsplan und steht hiermit auch rechtlich nicht im Zusammenhang. Daher kann keine Wiederherstellung des Biotops auf Grundlage der Aufstellung dieses Bebauungsplans festgesetzt werden.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen innerhalb des Naturdenkmals dürfen nicht als Lagerfläche für Baustoffe oder Bauhilfsstoffe und auch nicht als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden. Abgrabungen dürfen innerhalb des ND nicht erfolgen! <p><u>Vor Baubeginn ist ein Baustelleneinrichtungsplan zur Genehmigung vorzulegen!</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der verbleibende Kompensationsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Ziffer 4.4 Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan) wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigsburg zur Förderung des Naturdenkmals eingesetzt. <u>Alternativ werden Ausgleichsmaßnahmen des naturschutzrechtlichen Ökokontos Baden-Württemberg entsprechend der Vorgaben der ÖKVO zugeordnet. Bevorzugt werden hierbei Maßnahmen im Landkreis Ludwigsburg. Wir bitten hier um Beteiligung.</u> • Eingriffs-/Ausgleichsbilanz: Nach Berücksichtigung aller Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen ist zu prüfen, ob erhebliche negative Folgen für die einzelnen Schutzgüter verbleiben. Diese sind für die Schutzgüter Boden/Grundwasser und Biotope/Tiere zu erwarten. Hierzu erfolgt eine Bilanz der 	<p>Eine planungsrechtliche Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich. Die Verpflichtung zum Schutz des Naturdenkmals wird jedoch zum Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags gemacht. Diese stellt sicher, dass unter anderem das Naturdenkmal nicht als Lagerfläche verwendet wird.</p> <p>Für eine solche Festsetzung besteht – ungeachtet deren Zulässigkeit, die nicht gegeben sein dürfte – kein Erfordernis.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgestaltung der Maßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Eine Beteiligung des BUND ist nicht erforderlich.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Eingriffe unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Es verbleibt ein Eingriff in den Naturhaushalt.</p> <p>Zur Kompensation des Eingriffs erfolgt die Anlage von Wildbienenhügel südlich des Plangebiets. Die Anlage eines Wildbienenhügels, welcher gleichzeitig auch als Begrenzungswall zum Baugebiet errichtet werden muss, darf u. E. nicht als Kompensationsmaßnahme bewertet werden! Der noch verbleibende Kompensationsbedarf wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigsburg zur Förderung des Naturdenkmals eingesetzt. Alternativ werden Ausgleichsmaßnahmen des naturschutzrechtlichen Ökokontos Baden-Württemberg entsprechend der Vorgaben der ÖKVO zugeordnet. Bevorzugt werden hierbei Maßnahmen im Landkreis Ludwigsburg. Wir bitten um Beteiligung!</p> <p>3. Knotenpunkt 01 Löchgauer Straße (L 1115) / Luisenstraße / Freudentaler Straße:</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen des Knotenpunktes wurden für die morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstundenbelastungen des Prognose-Nullfalls 2035 (ohne Wohngebiet) sowie des Prognose-Planungsfalls 2035 (mit Wohngebiet) durchgeführt.</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen AM KP 01 Prognose-Nullfall 2035, Prognose-Planungsfall 2035 erfolgte für die Spitzenstunde morgens und nachmittags.</p> <p>Für die Leistungsfähigkeitsberechnung wurde nur PKW- und LKW-Verkehr betrachtet.</p>	<p>Der Wall stellt eine zusätzliche Biotopstruktur außerhalb des Baugebiets dar, die baulich für das Baugebiet nicht erforderlich ist. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Naturdenkmals und des Wildbienenschutzes erarbeitet worden und kann als externe Ausgleichsmaßnahme gewertet werden.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Fußgänger und Radfahrer wurden nicht mit einbezogen, was u. E. ein sehr großer Fehler ist. Gerade der Knotenpunkt 1 wird durch Schüler und Fußgänger aus den angrenzenden Wohngebieten stark benutzt. Die Anzahl der Fahrradfahrten darf hierbei nicht unterschätzt werden. Auch Eltern mit Kindergartenkinder müssen den Knotenpunkt queren. Für die Spitzenzeit am Nachmittag wurde die Qualitätsstufe E (mangelhaft) für diesen Knoten errechnet.</p>	<p><u>Berücksichtigung des Fußgänger- und Radverkehrs am Knotenpunkt 01 Löchgauer Straße (L1115) /Luisenstraße/ Freudentaler Straße</u></p> <p>Dem Fußgänger- und dem Radverkehr stehen am Knotenpunkt 01 sehr gute Verkehrsanlagen zur Verfügung. Sowohl die Löchgauer Straße als auch die Luisenstraße haben beidseitig ausreichend breite Gehwege und Querungshilfen.</p> <p>Die Löchgauer Straße verfügt beidseitig über Radverkehrsführungen. Die Luisenstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Somit können dort keine separaten Radverkehrsanlagen angeordnet werden.</p> <p>Die Löchgauer Straße kann mittels einer Fußgängersignalanlage sicher und leistungsfähig überquert werden. Die Zeit zwischen Anforderung durch Fußgänger- / Radverkehr und deren Freigabe ist so kurz, dass keine „wilden“ Querungen erforderlich werden.</p> <p>Die Luisenstraße verfügt auf Höhe der Einmündung der Sachsenheimer Steige über eine Einengung des Querschnitts („Gehweg Nase“), die einerseits den Kfz-Verkehr bremst und andererseits dem Fußgängerverkehr eine sichere Querung ermöglicht. Im Zuge der Verkehrserhebungen am 06.07.2023 und einer weiteren Ortsbesichtigung am 19.10.2023 fanden Beobachtungen des Verkehrsablaufs statt.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Laut Gutachten (Anlage 4.4) wird festgestellt, dass die künftigen Verkehrsmengen mit dem bestehenden Umfeld der betrachteten Querschnitte der Marien- und der Luisenstraße verträglich sind. Sofern das einseitige Parken in diesen Straßen verboten wird, ist ein Begegnungsverkehr möglich. Diese Aussage betrifft jedoch nicht die Leistungsfähigkeit des Knoten, sondern die Straßenquerschnitte der Marien- und Luisenstraße!!</p> <p>Durch die Leistungsberechnungen des Knoten 1 muss ein zügiger Umbau des Knotens erfolgen. In der öffentlichen Vorlage der Stadt wird die Verpflichtung zur Übernahme von Kosten durch den Träger des Bebauungsplanes für den Umbau/Ausbau des Knotenpunkts „Löchgauer Straße/Luisenstraße/Freudentaler Straße“ für den Fall, dass das Monitoring für den Knoten zu dem Ergebnis kommt, dass eine Maßnahme umzusetzen ist (5% der Umbau-/Ausbaukosten von max. 200.000,- €) erwähnt! <u>Diese vorgeschlagene Regelung ist u. E. gegenüber der Allgemeinheit nicht gerechtfertigt.</u> Durch die Erschließung eines</p>	<p>Es ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass dort eine unsichere Situation für Fußgänger- und Radverkehr besteht. Die Situation für den Fußgänger- und Radverkehr kann in beiden Straßen sowie an deren Verknüpfung (KP 01) als verkehrssicher und leistungsfähig beschrieben werden.</p> <p>Die Aussage der Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar. S. 15 des Gutachtens sagt aus, dass die vorhandenen Fahrbahnbreiten in der Marien- und Luisenstraße gemäß RAST 06 den Begegnungsfall LKW/LKW bei reduzierter Geschwindigkeit ermöglichen.</p> <p><u>Erschließung und Verkehr:</u> Es wurde eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebiets „Luisen Höfe“ erstellt. Das Verkehrsgutachten (BS Ingenieure, September 2023/Februar 2024) kommt zum Ergebnis, dass auch bei vollständiger Bebauung des Bebauungsplangebietes unter Ausschöpfung des durch den Bebauungsplan zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung keine Notwendigkeit zum Um- oder Ausbau des Knotenpunktes 01 gegeben ist.</p>	

Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
<p>Baugebietes für ca. 620 Bewohner erhöht sich das Verkehrsaufkommen erheblich. Eine Beteiligung des Bauträgers am Umbau des Knotens 1 mit 5% der Bausumme ist nicht gerecht und muss mit einem solch niedrigen Prozentsatz abgelehnt werden. <u>Die Kosten für den Umbau des Knotens muss u. E. weitestgehend der Träger des Bebauungsplans (Veranlasserprinzip) tragen.</u></p>	<p>Die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den durch das Plangebiet zusätzlich entstehenden Verkehr zu bewältigen. Die Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ kann ungeachtet dessen aufgrund des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens die Verkehrsqualität des Knotenpunktes 1 „Löchgauer Straße /Luisenstraße/ Freudentaler Straße“ negativ beeinflussen. Deshalb ist die Verkehrssituation am besagten Knotenpunkt 1 in Bezug auf den Verkehrsablauf und die Wartezeiten zu beobachten (regelmäßiges Monitoring). Um einen etwaigen Einfluss der Luisen Höfe identifizieren zu können, muss das Monitoring bereits vor der Aufsiedlung des Gebiets beginnen. Falls das Monitoring binnen zwei Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung der letzten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ zu dem Ergebnis kommt, dass eine bauliche Maßnahme am Knotenpunkt zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufs erforderlich ist, verpflichtet sich die Luisen Höfe eGbR, sich an den Kosten des Umbaus/Ausbaus des Knotenpunktes 1 zu beteiligen. Die Kostenbeteiligung der Luisen Höfe beläuft sich im vorgenannten Fall auf 5 % der Umbau-/Ausbaukosten, maximal aber auf 10.000,00 €. Der prozentuale Ansatz bemisst sich an der berechneten Verkehrszunahme durch die Bebauung der Luisen Höfe. Dadurch wird das Veranlasserprinzip herangezogen.</p> <p>Die vorbenannten Regelungen sind als Anlage Gegenstand des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>4. Weil von der Bürger- und Anwohnerschaft Kritik an der vorgestellten Planung geäußert wurde, hat das Familienunternehmen die Planung überarbeitet und mit Datum vom 27.11.2023 erneut vorgelegt. Die Beschlussfassung hierzu erfolgte in der Sitzung am 12.12.2023 und kam zu dem Ergebnis, dass eine weitere Reduzierung der Vollgeschosse an der Luisenstraße (Haus 2 und 3) erforderlich ist und dass die Baulandpolitischen Grundsätze, was die Bereitstellung von preisgünstigem Mietwohnungsbau betrifft, sich auf die neu zu schaffende Wohnfläche der Häuser 1, 2, 3 und 4 beziehen muss. Die Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Besigheim wurden zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum beschlossen, <u>um 20% der für Wohnen neu oder zusätzlich geschaffene Wohnfläche für preisgünstige Mietwohnungsbau zu nutzen und zu sichern. Dies ist bei dem geplanten Baugebiet in keiner Weise erfüllt.</u> Es werden bei weitem nicht 20% der Wohnflächen als preisgünstige Mietwohnungen ausgewiesen – noch sind diese Mietwohnungen durch den Bauträger gesichert!</p> <p>Es besteht zwar die Verpflichtung des Bauträgers für die Dauer von 15 Jahren, beginnend mit dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung, mind. 805 qm Wohnfläche (entspricht mindestens 11 Wohnungen) preisgedämpfte Mietwohnungen auf der Gemarkung Besigheim nach den baulandpolitischen Grundsätzen (Abschlag von 20 % von der ortsüblichen Vergleichsmiete) nachzuweisen.</p>	<p>Die Stadt ist bestrebt, den Verkehrsablauf unabhängig von der Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ zu verbessern.</p> <p><u>Preisgedämpfter Mietwohnungsbau</u> Es wird ein Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Es können daher keine pauschalen Aussagen über mögliche künftige Mietpreise o.ä. getroffen werden. Der Bebauungsplan enthält auch keine Festsetzungen hierzu.</p> <p>Dennoch verfolgt die Stadt Besigheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ das Ziel zur möglichst optimalen Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB.</p> <p>Die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Besigheim (beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Besigheim am 20.07.2021) zur nachhaltigen Steuerung und Erhöhung des Angebots an, vor allem preiswerten Wohnraum für bedürftige Personengruppen ist als Grundlage heranzuziehen.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Besigheim hat für das vorliegende Bebauungsplangebiet in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, dass 20 % der für Wohnen im Bereich des Mietwohnungsbaus neu geschaffenen</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Welche Möglichkeit besteht seitens der Stadt, wenn die Fa. Layer einer der Verpflichtungen nicht nachkommen kann oder will? Dies muss unbedingt noch rechtlich geklärt werden!</p>	<p>Wohnflächen der Gebäude 1 – 4 entsprechend den wohnbaupolitischen Grundsätzen an Haushalte mit mittlerem Einkommen zu vermieten sind. Alternativ können diese Flächen gemäß vorgenanntem Beschluss auch in anderen Gebäuden in den Luisen Höfen im gleichen Umfang oder aber im gleichen Umfang zeitgleich anderswo in der Stadt nachgewiesen werden.</p> <p>Auf Basis dieses Beschlusses hat sich die Eigentümerin des Baugebietes gegenüber der Stadt im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, auf die Dauer von 15 Jahren – gerechnet ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ – mindestens 11 preisgedämpfte Mietwohnungen mit insgesamt mindestens 805 m² Wohnfläche nachzuweisen. Diese Wohnungen müssen auf Gemarkung der Stadt Besigheim liegen und entweder im Eigentum der Eigentümerin des Baugebietes oder im Eigentum von im Vertrag benannten Personen stehen; diese Wohnungen dürfen nicht zugleich Bestandteil eines Nachweises bzgl. preisgedämpften Wohnungsbau/sozialen Wohnungsbau für ein anderes Wohnbauprojekt als das Baugebiet „Luisen Höfe“ sein. Der Mietpreis muss für jede preisgedämpfte Mietwohnung mindestens 20 % unter der nach dem jeweils aktuellen Mietspiegel der Stadt Besigheim zu ermittelnden ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
1.13	<p>Handwerkskammer Region Stuttgart Heilbronner Straße 43 70191 Stuttgart</p> <p>Schreiben vom: 26.03.2024</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung und die Übersendung des Abwägungsergebnisses.</p> <p>Konkrete Bedenken haben wir nicht. Wir geben jedoch zu bedenken, dass die Lärmschutzmaßnahmen den ggf. entstehenden Nutzungskonflikt nicht vollständig lösen.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken oder Einwände.</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ befindet sich der Stuckatuerbetrieb Gerstetter (Marienstraße 17, 74354 Besigheim). Dieser ist vor der heranrückenden Wohnbebauung zu schützen. Dazu trifft der Bebauungsplan „Luisen Höfe“ hinreichende planungsrechtliche Festsetzungen.</p> <p>Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Luisen Höfe eGbR als alleinige Eigentümerin des Plangebietes zwischenzeitlich mit den Einwendern einen Vertrag zur Bewältigung des potentiellen Konfliktes geschlossen hat. In diesem Vertrag haben alle vier Einwender zu Gunsten der Luisen Höfe eGbR und zu Lasten der eigenen Flurstücke eine Grunddienstbarkeit für die Errichtung und Belassung einer Schallschutzwand auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit einer Gesamtlänge von ca. 20 m und einer Höhe von ca. 4 m bestellt.</p>	
1.14	<p>LNV Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart</p>		

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Schreiben vom: 16.04.2024</p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Der LNV hat sich zu diesem Verfahren bekanntlich bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung per Stellungnahme vom 24.07.2023 geäußert.</p> <p>Wie sich insbesondere aus der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung ergibt, sind viele Vorschläge des LNV inhaltlich in den Textteil des Bebauungsplans übernommen worden.</p> <p>Bei den vorgeschlagenen Regelungen zum Schutz vor Vogelschlag, für eine insektenschonende Beleuchtung bzw. für „kleintierdurchlässige“ Einfriedigungen wurden von der Stadt Besigheim bzw. vom beauftragten Planungsbüro jedoch überwiegend von den textlichen Vorschlägen abweichende Formulierungen gewählt.</p> <p>Im Falle der insektenschonenden Beleuchtung halten wir die knappe Formulierung unter A. (Planungsrechtliche Festsetzungen), Abschnitt 10. d. allerdings für unzureichend. Die Stadt bzw. das Planungsbüro haben hier deshalb wohl „sicherheitshalber“ noch unter C. (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen), Abschnitt 5., 2. Absatz, eine ergänzende Formulierung aufgenommen. Diese entfaltet allerdings unter C. nicht die erforderliche Verbindlichkeit. Sie sollte deshalb unter A. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen werden.</p>	<p>Aufgrund ihrer Planungshoheit ist die Stadt Besigheim nicht an textliche Vorschläge gebunden. Sie kann im Rahmen der rechtlichen Vorgaben die Festsetzungen eigenständig formulieren. Die textliche Festsetzung zum Vogelschlag orientiert sich an dem genannten Merkblatt und wird daher nicht geändert.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen Teil A Ziff. 10 d zur insektenschonenden Beleuchtung werden zum besseren Verständnis konkretisiert. Der Hinweis dient als ergänzende Information zur Umsetzung der Festsetzung.</p>	<p>Konkretisierung der textlichen Festsetzungen Teil A Ziff. 10 d</p>

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>Rechtsgrundlage für solche Festsetzungen (auch gegen Vogelschlag) ist § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 24 BauGB.</p> <p>Darüber hinaus bitten wir Sie, zumindest für die geplanten Maßnahmen bzw. Arbeiten in der vorgesehenen Pufferfläche im Süden (mit stabilem Zaun) und im Grünstreifen im Westen des Plangebiets - als jeweilige Abgrenzung zum ausgewiesenen flächenhaften Naturdenkmal - sowie für die vorgesehene Kompensationsmaßnahme (Anlage von Wildbienenhügeln südlich des Plangebiets auf der Fläche des Naturdenkmals) eine ökologische Baubegleitung festzusetzen. Eine vergleichbare Empfehlung findet sich auch unter Abschnitt 8.4 des Fachbeitrags Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung.</p> <p>Außerdem wäre für diese Flächen eine zeitlich ausreichend lange Monitoringverpflichtung vorzusehen. Umweltbaubegleitung und Monitoringverpflichtung könnten ggf. auch im noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p> <p>Darüber hinaus geht der LNV davon aus, dass die u.a. im Umweltbericht (z.B. unter Abschnitt 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Kompensation des Eingriffs sachgerecht und zeitnah durchgeführt werden.</p> <p>Abschließend hat der LNV nach wie vor Bedenken, was die Auswirkungen des Baugebiets Luisen Höfe auf den Verkehrsknotenpunkt 01 (Löchgauer/Luisen-/Freudentaler Straße) anbetrifft. Das Verkehrsgutachten der BS Ingenieure kommt hier unter Abschnitt 7. (Ergebnis und Fazit) zu der Beurteilung, dass dort - mit dem zusätzlichen projektbezogenen Verkehrsaufkommen durch</p>	<p>Eine planungsrechtliche Festsetzung für die Ökologische Baubegleitung und die Monitoringverpflichtung des Pufferstreifens ist nicht erforderlich.</p> <p>Während der Bauphase erfolgt eine ökologische Baubegleitung. Da keine CEF- oder FCS-Maßnahmen erforderlich sind, ist ein Monitoring aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich.</p> <p>Die Verpflichtung zur Durchführung einer Ökologischen Baubegleitung sowie zur Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen wird zum Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags gemacht.</p> <p>Eine sachgerechte und zeitnahe Durchführung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Kompensation des Eingriffs ist durch den Vorhabenträger entsprechend umzusetzen.</p> <p><u>Erschließung und Verkehr:</u></p> <p>Es wurde eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebiets „Luisen Höfe“ erstellt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten (BS Ingenieure, September 2023/Februar 2024) kommt zum Ergebnis, dass auch bei</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
	<p>das Bauvorhaben- in der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde mit einer mangelhaften Verkehrsqualität gerechnet werden muss (Stufe E, derzeit noch ausreichende Stufe D). Sollte das vorgesehene Monitoring dieses Verkehrsknotens ergeben, das dessen Um- oder Ausbau (ggf. mit Vollampelregelung oder Verkehrskreisel) erforderlich wird, dürften dafür 200.000 Euro (sh. Teil F., Abschnitt 1 -Erschließung- der Begründung zum Bebauungsplanentwurf) kaum ausreichen. 5 % davon sind gerade einmal 10.000 Euro. Wir haben erhebliche Zweifel, ob dieser geringe und gedeckelte Betrag, den der Vorhabenträger zu übernehmen hätte, dem durch das Plangebiet zukünftig tatsächlich verursachten Mehrverkehr entspricht.</p>	<p>vollständiger Bebauung des Bebauungsplangebietes unter Ausschöpfung des durch den Bebauungsplan zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung keine Notwendigkeit zum Um- oder Ausbau des Knotenpunktes 01 gegeben ist.</p> <p>Die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den durch das Plangebiet zusätzlich entstehenden Verkehr zu bewältigen. Die Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ kann ungeachtet dessen aufgrund des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens die Verkehrsqualität des Knotenpunktes 1 „Löchgauer Straße /Luisenstraße/ Freudentaler Straße“ negativ beeinflussen. Deshalb ist die Verkehrssituation am besagten Knotenpunkt 1 in Bezug auf den Verkehrsablauf und die Wartezeiten zu beobachten (regelmäßiges Monitoring). Um einen etwaigen Einfluss der Luisen Höfe identifizieren zu können, muss das Monitoring bereits vor der Aufsiedlung des Gebiets beginnen. Falls das Monitoring binnen zwei Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung der letzten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ zu dem Ergebnis kommt, dass eine bauliche Maßnahme am Knotenpunkt zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufs erforderlich ist, verpflichtet sich die Luisen Höfe eGbR, sich an den Kosten des Umbaus/Ausbaus des Knotenpunktes 1 zu beteiligen. Die Kostenbeteiligung der Luisen Höfe beläuft sich im vorgenannten Fall auf 5 % der Umbau-/Ausbaukosten, maximal aber auf 10.000,00 €. Der prozentuale Ansatz bemisst sich an der berechneten</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Stadt Besigheim:	Beschluss:
		<p>Verkehrszunahme durch die Bebauung der Luisen Höfe. Dadurch wird das Veranlasserprinzip herangezogen.</p> <p>Die vorbenannten Regelungen sind als Anlage Gegenstand des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p> <p>Die Stadt ist bestrebt, den Verkehrsablauf unabhängig von der Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ zu verbessern.</p>	

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
2.1	<p>Öffentlichkeit 1 Schreiben vom: 14.03.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir wohnen in der Marienstraße 13 und sind Eigentümer der Flurstücke 2145/3 und 2145/8 und somit direkte Anwohner zum geplanten Haus 9 des Bauvorhabens Luisen Höfe der Firma Layher. Da wir in naher Zukunft den Ausbau unserer Scheune für unsere Familie planen, mit Schlafzimmern, sowie Balkon und Dachterrasse in dem Bauvorhaben zugewandten Bereich und bereits heute unsere Terrasse dort nutzen, möchten wir folgende Bedenken zum Ausdruck bringen:</p> <p>1. Das geplante Haus 9 wirkt durch die parallele Ausrichtung zur Grenze und dessen extreme Höhe wie eine Art „Wetterscheide“, da es entlang unserer gesamten Grundstücksgrenze verläuft und bis zur Giebelhöhe unseres Hauses ragt. Wir befürchten dadurch eine starke Beeinträchtigung der natürlichen Luftzirkulation, verbunden mit Hitzestaus im Sommer und Nässestaus in der kälteren Jahreszeit, was durch den Niveauunterschied unseres Gartens zu unserer Einfahrt noch verstärkt wird.</p>	<p><u>Berücksichtigung der Belange gem. BauGB:</u> Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse sowie des Umwelt- und Klimaschutzes der Einwander berücksichtigt. Allerdings sind auch die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wohnraumversorgung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese beiden Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Das Abstandsflächenrecht dient dem vorbeugenden Brandschutz und zudem der möglichst natürlichen Belichtung und Belüftung sowie Besonnung im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzbarkeit insbesondere von</p>	Keine Änderung

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>Gebäuden ohne Missstände und zielt somit auch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ab, worunter auch die durch die Einwender vorgebrachte Befürchtung einer starken Beeinträchtigung der Luftzirkulation fällt. Die erforderlichen Abstandsflächen für die einzelnen Gebietsarten sind in der Landesbauordnung (LBO) geregelt. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch dessen Festsetzungen werden daher noch keine konkreten Vorhaben genehmigt, die die entsprechenden Abstandsflächen nach LBO unterschreiten würden.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zudem ausreichend, um den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend Rechnung zu tragen. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung hat zum einen – trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften – keine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Zum anderen wird durch die Festsetzungen bereits vermieden, dass im Plangebiet ein einheitlicher langer Baukörper entsteht, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind mehrere hofartig gruppierte Einzelbaukörper geplant, die zudem in der Höhenentwicklung gestaffelt sind. Dadurch wird den Anforderungen nach ausreichender Belichtung, Belüftung, Brandschutz und sozialem Abstand bereits auf der Ebene des Bauplanungsrechts – auch nach nochmaliger Prüfung – im vorliegenden Fall Rechnung getragen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>2. Ebenfalls befürchten wir durch die drei direkt im Grenzbereich geplanten Tiefgaragen-Entlüftungsschächte eine Ansammlung von Abgasen, verbunden mit einer starken Geruchs- und Lärmbelästigung und sorgen uns aus diesem Grunde um unsere Gesundheit.</p>	<p>Es ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.</p> <p>Im Bebauungsplan werden keine Entlüftungsschächte festgesetzt. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der noch keine spezifischen Details eines auf den Flächen geplanten Vorhabens genehmigt. Darüber hinaus wurden die städtebaulichen Vorentwürfe vom 11.01.2024 und 30.08.2023 im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 07.02.2024 untersucht. Unter Ziff. 12.2, S. 79 der Untersuchung werden u.a. die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf den Bestand untersucht. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung der Belange der Einwender durch eine Lärmbelastung ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Zudem sind durch ein aufgrund der Festsetzungen bauplanungsrechtlich zulässiges Vorhaben keine so erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten, die die Belange der Einwender in abwägungserheblicher Weise beeinträchtigen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>3. Durch den Abriss der ehemaligen Ziegelwerk-Parkplatzüberdachung seitens der Firma Layher ist die Dachrinnenablaufleitung des ehemaligen Gebäudes hinfällig geworden und der damit verbundene Anschluss an den Kanal an dieser Stelle zu schließen. Bei der Entfernung der teilweise noch vorhandenen Ziegel-Ausmauerung ist darauf zu achten, dass unser neu errichteter Zaun nicht beschädigt wird.</p> <p>4. Durch die extreme Bebauungsdichte mit über 620 zu erwartenden neuen Bewohnern auf dem geplanten Gelände sind ein dauerhaftes Verkehrschaos mit permanenten Staus sowie eine massive Verschlechterung der bereits jetzt vorhandenen Parkplatznot im Wohngebiet zu erwarten. Wir befürchten dadurch eine starke Beeinträchtigung des Zuliefer-, Dienstleistungs-, Linien- und Individualverkehrs im Wohngebiet, verbunden mit einer permanenten Geruchs- und Lärmbelästigung durch die sich stauenden Fahrzeuge und daraus resultierend eine negative Auswirkung auf die Gesundheit der Anwohner.</p>	<p>Der Rückbau der teilweise noch vorhandenen Ziegel-Ausmauerung wird fachmännisch und ohne Beschädigung des neuen Zauns erledigt.</p> <p><u>Öffentliche Parkierung:</u> Es ist grundsätzlich anzumerken, dass der öffentliche Raum der Marien-, Luisen-, als auch Paulinenstraße grundsätzlich der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Es besteht allerdings kein Anspruch auf Bereitstellung von öffentlichen Parkmöglichkeiten zur dauerhaften privaten Nutzung. Darüber hinaus wurden im Verkehrsgutachten auch die Knotenpunkte 2 und 3 (Marienstraße /Schwalbenhälde; Schwalbenhälde/Flurweg/Magdalenweg) und weitere Querschnitte in der Schwalbenhälde untersucht. Im Ergebnis können die Befürchtungen eines „dauerhaften Verkehrschaos“ oder starke Beeinträchtigungen des Zuliefer-, Dienstleistungs-, Linien- und Individualverkehrs im Wohngebiet (Weststadt) nicht gutachterlich bestätigt werden.</p> <p>Die geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten 30 Besucherparkplätze (Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze mit GR / FR 1) bei ca. 260 Wohneinheiten entsprechen dem fachlich angemessenen Zielwert von 10%.</p> <p>Die vorbenannten Regelungen sind als Anlage Gegenstand des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich die verkehrliche Erschließung durch die Festsetzung einer Mischverkehrsfläche (öffentlich), welche in die Marienstraße mündet. Zudem setzt der Bebauungsplan zwei Flächen Tiefgaragen sowie deren Ein- und Ausfahrtsbereiche fest.</p> <p>Gemäß den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Die Haupteerschließung der Luisen Höfe findet über die Marienstraße und die Luisenstraße statt, welche in die Löchgauer Straße münden.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht zwei, in Teilen zweigeschossige, Tiefgaragen vor. Diese sind in dieser Größe notwendig, um den festgesetzten Stellplatzschlüssel von 1,5 herzustellen – wobei die Stellplatzverpflichtung der LBO BW mindestens einen Stellplatz pro Wohneinheit vorsieht. Durch die Tiefgaragen wird das Parken der Anwohner in öffentlichen Straßenräumen vermieden, was zur Verkehrssicherheit und auch zu einer höheren Qualität im öffentlichen Raum beiträgt. Insgesamt werden in den beiden Tiefgaragen ca. 420 Stellplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>Durch die Parkraumorganisation innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer erheblichen Verschlechterung des Ist-Zustands im</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>5. Die Sicherheit der Kindergartenkinder im Kindergarten Martinshaus sowie der Schulkinder auf dem ausgewiesenen „sicheren“ Schulweg ist vor allem am Knotenpunkt Luisenstraße – Marienstraße – Löchgauer Straße massiv gefährdet.</p>	<p>öffentlichen Raum und daraus resultierende negative Auswirkungen kommen wird.</p> <p><u>Berücksichtigung des Fußgänger- und Radverkehrs am Knotenpunkt 01 Löchgauer Straße (L1115) /Luisenstraße/ Freudentaler Straße</u></p> <p>Dem Fußgänger- und dem Radverkehr stehen am Knotenpunkt 01 sehr gute Verkehrsanlagen zur Verfügung. Sowohl die Löchgauer Straße als auch die Luisenstraße haben beidseitig ausreichend breite Gehwege und Querungshilfen.</p> <p>Die Löchgauer Straße verfügt beidseitig über Radverkehrsführungen. Die Luisenstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Somit können dort keine separaten Radverkehrsanlagen angeordnet werden.</p> <p>Die Löchgauer Straße kann mittels einer Fußgängersignalanlage sicher und leistungsfähig überquert werden. Die Zeit zwischen Anforderung durch Fußgänger- / Radverkehr und deren Freigabe ist so kurz, dass keine „wilden“ Querungen erforderlich werden.</p> <p>Die Luisenstraße verfügt auf Höhe der Einmündung der Sachsenheimer Steige über eine Einengung des Querschnitts („Gehweg Nase“), die einerseits den Kfz-Verkehr bremst und andererseits dem Fußgängerverkehr eine sichere Querung ermöglicht.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Wir erwarten, dass die oben genannten Punkte unserer Stellungnahme sorgfältig abgewogen werden und Berücksichtigung finden.</p>	<p>Im Zuge der Verkehrserhebungen am 06.07.2023 und einer weiteren Ortsbesichtigung am 19.10.2023 fanden Beobachtungen des Verkehrsablaufs statt. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass dort eine unsichere Situation für Fußgänger- und Radverkehr besteht. Die Situation für den Fußgänger- und Radverkehr kann in beiden Straßen sowie an deren Verknüpfung (KP 01) als verkehrssicher und leistungsfähig beschrieben werden.</p>	
<p>2.2</p>	<p>Öffentlichkeit 2 Schreiben vom: 14.03.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Mein Elternhaus steht in der Luisenstraße 11. Viele Jahre meines Lebens habe ich dort verbracht und mich in dem Gebiet wohlfühlt. Nun soll an der Westseite der Luisenstraße ein großes Baugebiet entstehen. Gegen eine bauliche Nutzung des brachliegenden Geländes ist nichts einzuwenden.</p> <p>Aber die vorliegenden Pläne entsprechen niemals unseren Vorstellungen, vor allem auch aus Sicht der angrenzenden Bewohner, meiner Familie.</p> <p>Die geplante massive Bebauung entlang der Luisenstraße mit viel zu hohen Gebäuden passt überhaupt nicht zu der bestehenden Nachbarbebauung.</p>	<p><u>Berücksichtigung der Belange gem. BauGB:</u> Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse sowie</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Die Verschattung der bestehenden Grundstücke ist nicht zumutbar.</p>	<p>des Umwelt- und Klimaschutz der Einwender berücksichtigt. Allerdings sind auch die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wohnraumversorgung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese beiden Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Das Abstandsflächenrecht dient dem vorbeugenden Brandschutz und zudem der möglichst natürlichen Belichtung und Belüftung sowie Besonnung im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzbarkeit insbesondere von Gebäuden ohne Missstände und zielt somit auch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ab, worunter auch die durch die Einwender vorgebrachte Befürchtung einer starken Beeinträchtigung der Luftzirkulation fällt. Die erforderlichen Abstandsflächen für die einzelnen Gebietsarten sind in der Landesbauordnung (LBO) geregelt. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch dessen Festsetzungen werden daher noch keine konkreten Vorhaben genehmigt, die die entsprechenden Abstandsflächen nach LBO unterschreiten würden.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zudem ausreichend, um den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend Rechnung zu tragen. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung hat zum einen – trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften – keine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Die Zu- und Abfahrten der geplanten Tiefgaragen, konzentriert auf eine einzige Stelle, sind für die direkten Anwohner unerträglich.</p>	<p>werden die Nachbargebäude weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Zum anderen wird durch die Festsetzungen bereits vermieden, dass im Plangebiet ein einheitlicher langer Baukörper entsteht, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind mehrere hofartig gruppierte Einzelbaukörper geplant, die zudem in der Höhenentwicklung gestaffelt sind. Dadurch wird den Anforderungen nach ausreichender Belichtung, Belüftung, Brandschutz und sozialem Abstand bereits auf der Ebene des Bauplanungsrechts – auch nach nochmaliger Prüfung – im vorliegenden Fall Rechnung getragen.</p> <p>Es ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.</p> <p><u>Erschließung und verkehrliche Situation:</u> Der Bebauungsplan sieht Flächen für zwei Tiefgaragen mit jeweils eigenständigen Zu- und Abfahrten vor. Die Einfahrtsbereiche sind durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen eindeutig verortet.</p> <p>Soweit der Einwender auf das städtebauliche Konzept Bezug nimmt, ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung mit Tiefgaragen gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe. Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich die verkehrliche Erschließung durch die Festsetzung einer Mischverkehrsfläche (öffentlich), welche in die Marienstraße mündet. Zudem setzt der Bebauungsplan zwei Flächen Tiefgaragen sowie deren Ein- und Ausfahrtsbereiche fest.</p> <p>Gemäß den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die HAUPTerschließung der Luisen Höfe über die Marienstraße und die Luisenstraße stattfindet, welche in die Löchgauer Straße münden. Des Weiteren sind zwei, in Teilen zweigeschossige, Tiefgaragen vorgesehen. Diese sind in dieser Größe notwendig, um einem Stellplatzschlüssel von 1,5 gerecht zu werden – wobei die Stellplatzverpflichtung der LBO BW mindestens einen Stellplatz pro Wohneinheit vorsieht. Insgesamt werden in den beiden Tiefgaragen ca. 420 Stellplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>Über die Luisenstraße wird eine zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen erschlossen. Eine weitere direkte Anbindung in das Wohnquartier „Luisen Höfe“ ist hier nicht vorgesehen. Über die Marienstraße wird eine weitere, in Teilen zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 320 Stellplätzen erschlossen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Die vom Gemeinderat beschlossenen Festlegungen zum sozialen Wohnungsbau (Anteil von 20 % bei allen Gebäuden) werden bei Weitem nicht eingehalten.</p>	<p><u>Preisgedämpfter Mietwohnungsbau</u> Es wird ein Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Es können daher keine pauschalen Aussagen über mögliche künftige Mietpreise o.ä. getroffen werden. Der Bebauungsplan enthält auch keine Festsetzungen hierzu.</p> <p>Dennoch verfolgt die Stadt Besigheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ das Ziel zur möglichst optimalen Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB.</p> <p>Die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Besigheim (beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Besigheim am 20.07.2021) zur nachhaltigen Steuerung und Erhöhung des Angebots an, vor allem preiswerten Wohnraum für bedürftige Personengruppen ist als Grundlage heranzuziehen.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Besigheim hat für das vorliegende Bebauungsplangebiet in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, dass 20 % der für Wohnen im Bereich des Mietwohnungsbaus neu geschaffenen Wohnflächen der Gebäude 1 – 4 entsprechend den wohnbaupolitischen Grundsätzen an Haushalte mit mittlerem Einkommen zu vermieten sind. Alternativ können diese Flächen gemäß vorgenanntem Beschluss auch in anderen Gebäuden in den Luisen Höfen im gleichen</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Die Regelung des zukünftig vermehrten Autoverkehrs ist durch ein qualifiziertes Fachgutachten zu beurteilen. Darin vorgeschlagene Maßnahmen sind auszuführen.</p>	<p>Umfang oder aber im gleichen Umfang zeitgleich anderswo in der Stadt nachgewiesen werden.</p> <p>Auf Basis dieses Beschlusses hat sich die Eigentümerin des Baugebietes gegenüber der Stadt im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, auf die Dauer von 15 Jahren – gerechnet ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ – mindestens 11 preisgedämpfte Mietwohnungen mit insgesamt mindestens 805 m² Wohnfläche nachzuweisen. Diese Wohnungen müssen auf Gemarkung der Stadt Besigheim liegen und entweder im Eigentum der Eigentümerin des Baugebietes oder im Eigentum von im Vertrag benannten Personen stehen; diese Wohnungen dürfen nicht zugleich Bestandteil eines Nachweises bzgl. preisgedämpften Wohnungsbau/sozialen Wohnungsbau für ein anderes Wohnbauprojekt als das Baugebiet „Luisen Höfe“ sein. Der Mietpreis muss für jede preisgedämpfte Mietwohnung mindestens 20 % unter der nach dem jeweils aktuellen Mietspiegel der Stadt Besigheim zu ermittelnden ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.</p> <p><u>Erschließung und Verkehr:</u></p> <p>Es wurde eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebiets „Luisen Höfe“ erstellt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten (BS Ingenieure, September 2023/Februar 2024) kommt zum Ergebnis, dass auch bei vollständiger Bebauung des Bebauungsplangebietes unter Ausschöpfung des durch den Bebauungsplan</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung keine Notwendigkeit zum Um- oder Ausbau des Knotenpunktes 01 gegeben ist.</p> <p>Die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den durch das Plangebiet zusätzlich entstehenden Verkehr zu bewältigen. Die Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ kann ungeachtet dessen aufgrund des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens die Verkehrsqualität des Knotenpunktes 1 „Löchgauer Straße /Luisenstraße/ Freudentaler Straße“ negativ beeinflussen. Deshalb ist die Verkehrssituation am besagten Knotenpunkt 1 in Bezug auf den Verkehrsablauf und die Wartezeiten zu beobachten (regelmäßiges Monitoring). Um einen etwaigen Einfluss der Luisen Höfe identifizieren zu können, muss das Monitoring bereits vor der Aufsiedlung des Gebiets beginnen. Falls das Monitoring binnen zwei Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung der letzten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ zu dem Ergebnis kommt, dass eine bauliche Maßnahme am Knotenpunkt zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufs erforderlich ist, verpflichtet sich die Luisen Höfe eGbR, sich an den Kosten des Umbaus/Ausbau des Knotenpunktes 1 zu beteiligen. Die Kostenbeteiligung der Luisen Höfe beläuft sich im vorgenannten Fall auf 5 % der Umbau-/Ausbaukosten, maximal aber auf 10.000,00 €. Der prozentuale Ansatz bemisst sich an der berechneten Verkehrszunahme durch die Bebauung der Luisen Höfe. Dadurch wird das Veranlasserprinzip herangezogen.</p>	

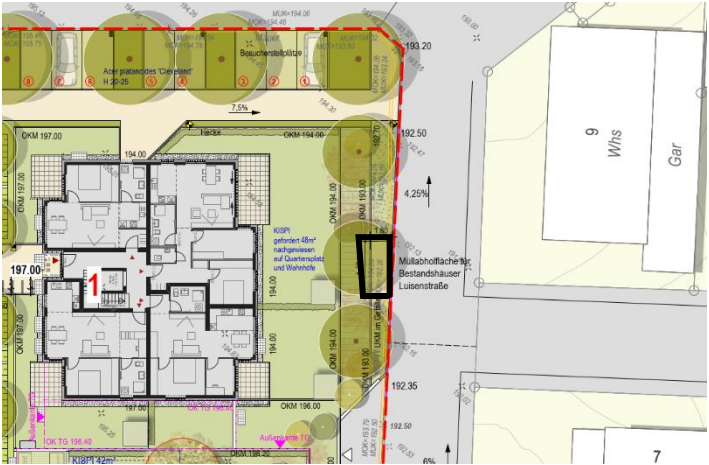
	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Aus all meinen Auflistungen steht für mich fest, dass die gesamten Planungen überprüft und die Massierung des Bauumfangs reduziert werden muss.</p> <p>Es ist mir bis heute unverständlich, dass ein Bauträger bestimmt, was und wie gebaut wird, ohne dass vom Gemeinderat beschlossene Vorschriften eingehalten werden und auf die bestehende Umgebungsbebauung keine Rücksicht genommen wird.</p> <p>Warum wurde durch die Stadt für ein so wichtiges Projekt kein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt?</p> <p>Ich erhebe hiermit Einspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf und verlange eine sorgfältige Prüfung.</p>	<p>Die vorbenannten Regelungen sind als Anlage Gegenstand des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p> <p>Die Stadt ist bestrebt, den Verkehrsablauf unabhängig von der Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ zu verbessern.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Die Stadt Besigheim hat mit externer Fachberatung die Planungen des Grundstückseigentümers in den vergangenen 3,5 Jahren intensiv diskutiert und mitgestaltet. In der Abwägung der Einzelbelange wurde zwischen der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs und der fachlichen Begleitung durch einen mobilen Gestaltungsbeirats, die Entscheidung auf Grund folgender Maßnahmen zur Steuerung der kommunalen Planungshoheit zugunsten der fachlichen Begleitung getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klärung kommunaler Interessen - Städtische Machbarkeitsanalysen - Planungskostenübernahmevertrag - Vorstellung und Diskussion der Planungen im mobilen Gestaltungsbeirat - Qualitätssicherung Hochbau und Freianlagen 	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<p>2.3</p>	<p>Öffentlichkeit 3 Schreiben vom: 18.03.2024</p> <p>Vielen Dank für die Informationen.</p> <p>Wenn ich mir die <i>Verweis auf: „Anlage 2: Planentwurf, zeichnerischer Teil, Stand 15.02.2024“</i> anschau, ist leider immer noch ein mit 24,5 m Gebäudehöhe sehr hohes Gebäude im Zentrum vorgesehen. Aus meiner Sicht ist eine Gebäudehöhe von 24,5 m hier nicht notwendig und nicht angemessen und deshalb erhebe ich Einspruch dagegen. Eine Gebäudehöhe von 12,5 m; 13 m oder zu Not auch 15,5 m maximal ist für dieses Wohngebiet von Mehrfamilienhäusern angemessen und passend.</p>	<p><u>Berücksichtigung der Belange gem. BauGB:</u> Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse sowie des Umwelt- und Klimaschutzes der Einwender berücksichtigt. Allerdings sind auch die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wohnraumversorgung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese beiden Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle einen markanten Hochpunkt vor; der Bebauungsplan lässt diesen mit seinen Festsetzungen zu. Dieser bleibt mit seiner maximalen Gebäudehöhe gem. LBO BW unter den Maßen eines Hochhauses. Der Quartiersplatz wird baulich durch dieses bis zu 8-geschossige Gebäude (maximale Gebäudehöhe 24 m + möglicher technischer Aufbauten) in seiner Lage gestärkt.</p> <p>Soweit der Einwender auf das städtebauliche Konzept („Haus 12“) Bezug nimmt, ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.	
2.4	<p>Öffentlichkeit 4</p> <p>Schreiben vom: 18.03.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner der Paulinenstraße haben wir große Befürchtungen, dass die Bebauung in dieser Form und Dichte in diesem Innenstadtgebiet zu beträchtlichen Problemen führen wird. Es sind schlicht viel zu viele Menschen, Wohneinheiten und Fahrzeuge auf engem Raum.</p> <p>Schon jetzt ist die Verkehrslage an den Einmündungen Luisenstraße / Marienstraße und Marienstraße / Löchgauer Straße oft grenzwertig, den zusätzlich zu erwartenden Verkehr durch ca. 400 zusätzliche Fahrzeuge kann die Infrastruktur nicht aufnehmen. Das vorliegende Gutachten spiegelt nicht unsere Beobachtungen aus den letzten 30 Jahren wider.</p>	<p>Gemäß der Shell Pkw-Szenarien steigen sowohl der Pkw-Bestand, der Pkw-Motorisierungsgrad und die Pkw-Fahrleistung in der Bundesrepublik Deutschland noch bis Mitte der 2020er Jahre an. Anschließend gehen der Pkw-Motorisierungsgrad und die Pkw-Fahrleistung je Einwohner nahezu auf den heutigen Stand zurück. Die Shell PKW-Szenarien basieren auf Verkehrsanalysen und enthalten die bekannten Zuwachsfaktoren aus der Entwicklung der Bevölkerung, der Beschäftigten, des Motorisierungsgrades sowie der spezifischen Fahrleistung.</p> <p>Für den Prognosehorizont 2035 wurde, ohne den zusätzlichen Verkehr durch die Luisen Höfe, entlang der Löchgauer Straße (L 1115) eine Zunahme von 15 % vorausgesetzt. Dies ist im Wesentlichen auf die städtebaulichen Entwicklungen in Löchgau zurückzuführen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>30 Besucherparkplätze für die Luisenhöfe werden nicht ausreichen. Es ist zu erwarten, dass die neuen Bewohner und ihre Besucher auf</p>	<p>Andernorts wird für den gleichen Prognosehorizont 2035 Entwicklungen von maximal 5 % angesetzt, teilweise wird im Rahmen der Verkehrswende bis 2035 sogar ein Nullwachstum in Ansatz gebracht. Für die Prognose des projektbezogenen Verkehrs der Luisen Höfe wird von hohen Ansätzen beispielsweise in Bezug auf den Anteil des motorisierten Individualverkehrs ausgegangen. Zudem wurden die auf die Luisen Höfe bezogenen zusätzlichen Besucher- und Lieferfahrten berücksichtigt. Die Berechnungen zur Verkehrsqualität an den maßgebenden Knotenpunkten und Strecken befinden sich mit diesen Ansätzen daher auf der sicheren Seite.</p> <p>Es ist möglich, dass in bestehenden Wohngebieten Nachverdichtungen stattfinden, allerdings üben diese keinen nennenswerten Einfluss auf die vorhandene Verkehrsmenge aus. Gleichermäßen kommt es zu einer Verringerung der Verkehrsmengen beispielsweise durch Homeoffice und den Umstieg auf das Fahrrad. Für die allgemeine Verkehrsentwicklung in den Nebenstraßen in Besigheim bis zum Prognosejahr 2035 wurde daher angenommen, dass keine wesentliche Verkehrsentwicklung stattfindet. Die Verkehrsbelastungen in den Nebenstraßen liegen im Prognosejahr 2035 (ohne das Wohngebiet „Luisen Höfe“) auf dem Niveau der Analyseverkehrsbelastungen 2023.</p> <p><u>Öffentliche Parkierung:</u></p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>die anliegenden Straßen ausweichen werden. Hier ist aber schon jetzt die Parkplatzsituation oft angespannt. Zusätzlich verschärft wird die Lage durch den Entfall der Stellplätze entlang der Luisenstraße und gegenüber dem Kindergarten in der Marienstraße.</p>	<p>Es ist grundsätzlich anzumerken, dass der öffentliche Raum der Marien-, Luisen-, als auch Paulinenstraße grundsätzlich der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Es besteht allerdings kein Anspruch auf Bereitstellung von öffentlichen Parkmöglichkeiten zur dauerhaften privaten Nutzung. Es ist nicht vorgesehen, dass die Stellplätze gegenüber dem Kindergarten Martinshaus entfallen.</p> <p>Die geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten 30 Besucherparkplätze (Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze mit GR / FR 1) bei ca. 260 Wohneinheiten entsprechen dem fachlich angemessenen Zielwert von 10%.</p> <p>Die vorbenannten Regelungen sind als Anlage Gegenstand des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich der verkehrliche Erschließung durch die Festsetzung einer Mischverkehrsfläche (öffentlich), welche in die Marienstraße mündet. Zudem setzt der Bebauungsplan zwei Flächen Tiefgaragen sowie deren Ein- und Ausfahrtsbereiche fest.</p> <p>Gemäß den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht zwei, in Teilen zweigeschossige, Tiefgaragen vor. Diese sind in dieser Größe notwendig, um den festgesetzten Stellplatzschlüssel von 1,5 herzustellen – wobei die Stellplatzverpflichtung der</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Die Luisenstraße bietet bei Bedarf den Stellplatz für die Mülltonnen der Anwohner, hier sehen wir noch kein neues Konzept und auch keine Alternative.</p>	<p>LBO BW mindestens einen Stellplatz pro Wohneinheit vorsieht. Durch die Tiefgaragen wird das Parken der Anwohner in öffentlichen Straßenräumen vermieden, was zur Verkehrssicherheit und auch zu einer höheren Qualität im öffentlichen Raum beiträgt. Insgesamt werden in den beiden Tiefgaragen ca. 420 Stellplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Layher Luisen Höfe eG&R stellt freiwillig ohne Anerkennung einer Rechtspflicht eine Fläche auf ihrem Grundstück in räumlicher Nähe zur Luisenstraße für die Abholung von Mülltonnen der Luisen-/Paulinenstraße für den Tag der Abholung zur Verfügung. Die Mülleimer können nach Rücksprache mit der AVL zudem auch auf dem gegenüberliegenden Gehweg zur Abholung bereitgestellt werden.</p> 	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Die Kanalisation führt aus der Marienstraße durch den Garten meines Nachbarn. Schon jetzt beobachten wir, dass die Kapazitäten oft nicht ausreichen, die Nachbarn berichten von Problemen. 270 zusätzliche Wohneinheiten wird auch diese Infrastruktur nicht aufnehmen können.</p> <p>Was vor allem fehlt, sind bezahlbare Mietwohnungen. Davon sehe ich in dieser Planung nichts.</p>	<p><u>Entsorgungsinfrastruktur:</u> Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Besigheim geprüft. Im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Besigheim ist die Entwicklung des Plangebiets bereits berücksichtigt. Die bestehende Kanalisation ist daher ausreichend dimensioniert.</p> <p><u>Preisgedämpfter Mietwohnungsbau</u> Es wird ein Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Es können daher keine pauschalen Aussagen über mögliche künftige Mietpreise o.ä. getroffen werden. Der Bebauungsplan enthält auch keine Festsetzungen hierzu.</p> <p>Dennoch verfolgt die Stadt Besigheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ das Ziel zur möglichst optimalen Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB.</p> <p>Die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Besigheim (beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Besigheim am 20.07.2021) zur nachhaltigen Steuerung und Erhöhung des Angebots, an vor allem preiswerten Wohnraum für bedürftige Personengruppen; ist als Grundlage heranzuziehen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>Der Gemeinderat der Stadt Besigheim hat für das vorliegende Bebauungsplangebiet in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, dass 20 % der für Wohnen im Bereich des Mietwohnungsbaus neu geschaffenen Wohnflächen der Gebäude 1 – 4 entsprechend den wohnbaupolitischen Grundsätzen an Haushalte mit mittlerem Einkommen zu vermieten sind. Alternativ können diese Flächen gemäß vorgenanntem Beschluss auch in anderen Gebäuden in den Luisen Höfen im gleichen Umfang oder aber im gleichen Umfang zeitgleich anderswo in der Stadt nachgewiesen werden.</p> <p>Auf Basis dieses Beschlusses hat sich die Eigentümerin des Baugebietes gegenüber der Stadt im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, auf die Dauer von 15 Jahren – gerechnet ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ – mindestens 11 preisgedämpfte Mietwohnungen mit insgesamt mindestens 805 m² Wohnfläche nachzuweisen. Diese Wohnungen müssen auf Gemarkung der Stadt Besigheim liegen und entweder im Eigentum der Eigentümerin des Baugebietes oder im Eigentum von im Vertrag benannten Personen stehen; diese Wohnungen dürfen nicht zugleich Bestandteil eines Nachweises bzgl. preisgedämpften Wohnungsbau/sozialen Wohnungsbau für ein anderes Wohnbauprojekt als das Baugebiet „Luisen Höfe“ sein. Der Mietpreis muss für jede preisgedämpfte Mietwohnung mindestens 20 % unter der nach dem jeweils aktuellen</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Diese massive Bebauung in der Nachbarschaft und die daraus resultierenden Probleme werden den Wert meines Hauses senken.</p>	<p>Mietspiegel der Stadt Besigheim zu ermittelnden ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.</p> <p><u>Berücksichtigung der Belange gem. BauGB:</u></p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse sowie des Umwelt- und Klimaschutzes der Einwender berücksichtigt. Allerdings sind auch die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wohnraumversorgung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese beiden Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Das Abstandsflächenrecht dient dem vorbeugenden Brandschutz und zudem der möglichst natürlichen Belichtung und Belüftung sowie Besonnung im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzbarkeit insbesondere von Gebäuden ohne Missstände und zielt somit auch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ab, worunter auch die durch die Einwender vorgebrachte Befürchtung einer starken Beeinträchtigung der Luftzirkulation fällt. Die erforderlichen Abstandsflächen für die einzelnen Gebietsarten sind in der Landesbauordnung (LBO) geregelt. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch dessen Festsetzungen werden daher noch keine konkreten Vorhaben genehmigt, die die entsprechenden Abstandsflächen nach LBO unterschreiten würden.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>Im vorliegenden Fall sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zudem ausreichend, um den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend Rechnung zu tragen. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung hat zum einen – trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften – keine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Zum anderen wird durch die Festsetzungen bereits vermieden, dass im Plangebiet ein einheitlicher langer Baukörper entsteht, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind mehrere hofartig gruppierte Einzelbaukörper geplant, die zudem in der Höhenentwicklung gestaffelt sind. Dadurch wird den Anforderungen nach ausreichender Belichtung, Belüftung, Brandschutz und sozialem Abstand bereits auf der Ebene des Bauplanungsrechts – auch nach nochmaliger Prüfung – im vorliegenden Fall Rechnung getragen.</p> <p>Es ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Bei einem Verkauf erwarte ich Einbußen, die mir niemand ersetzt.</p>	<p>Die Entwicklung des Verkehrswerts eines Grundstücks außerhalb des Plangebiets ist kein abwägungserheblicher Belang (siehe im Überblick: <i>Külpmann</i>, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 152. EL Oktober 2023, § 10, Rn. 263; ausdrücklich <i>Battis</i>, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 1, Rn. 123: „Eine Grundstückswertminderung benachbarter Grundstücke stellt keinen eigenständigen Abwägungsposten dar.“). Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf „Nachbargrundstücke“ beurteilt sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan zugelassen wurden (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17/ 94, NVwZ 1995, 895, 896). Der Grund dafür liegt darin, dass der Verkehrswert eines Grundstücks durch viele – auch nicht städtebauliche – Faktoren beeinflusst werden kann (hierzu: BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 – 4 C 2/85, NVwZ 1989, 151, 152). Etwaige Auswirkungen der Planung können daher ggf. ihre Ausdrücke im wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks finden, ohne dass jedoch potentielle Wertveränderungen des Grundstücks in die Abwägung einzustellen wären (VGH München Urteil v. 3.3.2011 – 2 N 09.3058, BeckRS 2011, 30349: „Unmittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Ich weise darauf hin, dass in der Stadt Ludwigsburg 3 vergleichbare Bauprojekte realisiert wurden. Auch hier wurden die Bedenken der Anwohner mit optimistischen Gutachten abgewiesen, leider sind die befürchteten Probleme alle eingetreten. Natürlich gibt es Unterschiede.</p> <p>Die Anwohnerdichte im neu geplanten Gebiet ist bei uns höher, die Zahl der umliegenden Straßen kleiner.</p> <p>Wir können nicht nachvollziehen, wie man hier sehenden Auges in unnötige Katastrophen läuft.</p>	<p>nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie - wie hier - bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auftreten.“). Aus diesem Grund ist eine etwaige Verkehrswertänderung benachbarter Grundstücke sowie auch sämtlicher Grundstücke in Besigheim kein Belang, der in die Abwägung einzustellen wäre.</p> <p>Dieser Einwand enthält keine hinreichend konkret formulierten Bedenken, zu denen über das vorstehend Gesagte hinaus Stellung genommen werden könnte.</p>	
<p>2.5</p>	<p>Öffentlichkeit 5 Schreiben vom: 22.03.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten folgende Punkte zur Diskussion für die öffentliche Gemeinderatssitzung anbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Das Verkehrsgutachten zeigt im Prognose-Planungsfall 2035 Stufe D und E an (Tabelle 06). Dabei wird aus unserer Sicht nicht berücksichtigt, dass die Mehrheit der Familien bzw. Paare heutzutage zwei Fahrzeuge besitzen, evtl. mit volljährigen Kindern drei Autos pro Familie keine Seltenheit sind.</i> 	<p><u>Erschließung und Verkehr:</u> Das ermittelte projektbezogene Verkehrsaufkommen der Luisen Höfe wird entsprechend den aus den Verkehrserhebungen ermittelten Fahrbeziehungen der Bestandsnutzungen sowie dem künftigen Stellplatzangebot</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<ul style="list-style-type: none"> Daher befürchten wir, dass nach der Fertigstellung und dem Bezug der Luisenhöfe sehr schnell Stufe E eintritt, die als nicht leistungsfähig beschrieben wird und das nicht nur nachmittags wie im Gutachten angenommen. 	<p>des Bauvorhabens (ca. 409 Stellplätze mit zwei Tiefgaragen und ca. 30 oberirdische Stellplätze für die Öffentlichkeit/Besucher) und der geplanten Erschließung auf das maßgebende Straßennetz verteilt. Daher wird das Verkehrsaufkommen im vorliegenden Gutachten anhand der nach Bau Fertigstellung tatsächlich vorhandenen Stellplätze sehr exakt ermittelt.</p> <p>Es wurde eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebiets „Luisen Höfe“ erstellt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten (BS Ingenieure, September 2023/Februar 2024) kommt zum Ergebnis, dass auch bei vollständiger Bebauung des Bebauungsplangebietes unter Ausschöpfung des durch den Bebauungsplan zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung keine Notwendigkeit zum Um- oder Ausbau des Knotenpunktes 01 gegeben ist.</p> <p>Die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den durch das Plangebiet zusätzlich entstehenden Verkehr zu bewältigen. Die Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ kann ungeachtet dessen aufgrund des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens die Verkehrsqualität des Knotenpunktes 1 „Löchgauer Straße /Luisenstraße/ Freudentaler Straße“ negativ beeinflussen. Deshalb ist die Verkehrssituation am besagten Knotenpunkt 1 in Bezug auf den Verkehrsablauf und die Wartezeiten zu beobachten (regelmäßiges Monitoring). Um einen etwaigen Einfluss der Luisen Höfe identifizieren zu können, muss das Monitoring</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<ul style="list-style-type: none"> <i>In der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Besigheim zur Aufstellung des Bebauungsplans steht „ein ergänzendes Mobilitätskonzept mit Sharing-Angeboten (Car-Sharing, E-Lastenräder etc.) wird noch erarbeitet“.</i> Unserer Meinung nach muss solch ein Konzept <u>vor</u> der endgültigen Beschlussfassung des Bebauungsplans dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit 	<p>bereits vor der Aufsiedlung des Gebiets beginnen. Falls das Monitoring binnen zwei Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung der letzten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ zu dem Ergebnis kommt, dass eine bauliche Maßnahme am Knotenpunkt zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufs erforderlich ist, verpflichtet sich die Luisen Höfe eGbR, sich an den Kosten des Umbaus/Ausbaus des Knotenpunktes 1 zu beteiligen. Die Kostenbeteiligung der Luisen Höfe beläuft sich im vorgenannten Fall auf 5 % der Umbau-/Ausbaukosten, maximal aber auf 10.000,00 €. Der prozentuale Ansatz bemisst sich an der berechneten Verkehrszunahme durch die Bebauung der Luisen Höfe. Dadurch wird das Veranlasserprinzip herangezogen.</p> <p>Die vorbenannten Regelungen sind als Anlage Gegenstand des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p> <p>Die Stadt ist bestrebt, den Verkehrsablauf unabhängig von der Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ zu verbessern.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die amtliche Bekanntmachung der Stadtverwaltung Besigheim (veröffentlicht im Neckar- und Enzbote am 17.06.2023). Zu diesem Zeitpunkt lag noch kein Mobilitätskonzept vor. Dies wurde jedoch im Nachgang erarbeitet und war Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 25.10.2023, Anlage</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>vorliegen. Dazu möchten wir noch einfließen lassen, dass das Car-Sharing-Angebot am Besigheimer Bahnhof schon nicht genutzt wird und Ladestationen generell fehlen. Dies erweckt leider nicht den Eindruck, dass in Besigheim die (E-)Mobilität so groß geschrieben wird, ei es nun in den Luisenhöfen den Anschein erwecken soll.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ebenso ist in der amtlichen Bekanntmachung weiter aufgeführt: <i>„Gleiches gilt für die Erstellung des Energiekonzepts, für das Niederschlagswassermanagement, für die Dach- und Fassadenbegrünung, für die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und für die Grün- und Freiflächenplanung.“</i> Auch hier sind wir der Meinung, dass die Konzepte vorab erstellt und aktualisierte Gutachten bereits in der amtlichen Bekanntmachung veröffentlicht werden müssen. Bürgerinformation und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sieht anders aus! Das würde zumindest den Anschein erwecken, dass die Stadt Besigheim Belange und Sorgen ihrer Bürger ernst nimmt, was leider unserem Empfinden nach nicht so ist. 	<p>7), welcher im Zeitraum vom 11.03.2024 bis einschließlich 17.04.2024 öffentlich auslag.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet werden auf den öffentlich nutzbaren Stellplätzen (Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze mit GR / FR 1) mindestens 4 Ladepunkte mit einer Ladeleistung von 11 kW durch den Vorhabenträger aufgestellt. Zudem soll durch einen externen Anbieter, ein Car-Sharing-Angebot bereitgestellt werden. Davon unberührt sind Vorbereitungen für private Ladeinfrastruktur in den jeweiligen Tiefgaragen. Die vorbenannten Regelungen zur Bereitstellung von Ladepunkten und Car-Sharing Angeboten sind nicht Inhalt des Bebauungsplans, sondern des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die amtliche Bekanntmachung der Stadtverwaltung Besigheim (veröffentlicht im Neckar- und Enzbote am 17.06.2023). Zu diesem Zeitpunkt lagen die benannten Konzepte noch nicht vor. Dies wurde jedoch im Nachgang erarbeitet und war Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans, welcher im Zeitraum vom 11.03.2024 bis einschließlich 17.04.2024 öffentlich auslag. Somit lagen zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans folgende Gutachten und Konzepte vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan, 15.02.2024 	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<ul style="list-style-type: none"> Zum Thema Stadtbild möchten wir noch anmerken, dass es für uns nicht nachvollziehbar ist, dass in Erinnerung an den markanten und stadtbildprägenden einstigen Ziegeleikamin im Quartierszentrum ein baulicher Hochpunkt errichtet werden soll. Ein solches Gebäude halten wir für völlig überzogen und steht nicht in Relation zu den bestehenden Häusern im Wohngebiet. Von einem ins Stadtbild passenden Bebauung ist bis dato leider nicht auszugehen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, September 2023 - Schalltechnische Untersuchung, 07.02.2024 - Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebietes „Luisen Höfe“ in Besigheim, September 2023/Februar 2024 - Städtebauliches Konzept mit Lageplan, Freianlagenplan, Ansichten und Schnitte, Untergeschoss 1 und 2 - Besonnungsstudie, Oktober 2023 - Geologie und Hydrogeologie, August 2023 - Konzeption Regenwasserversickerung, 17.10.2023 - Energie- und Mobilitätskonzept, 25.10.2023 <p><u>Berücksichtigung der Belange gem. BauGB:</u></p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse sowie des Umwelt- und Klimaschutzes der Einwander berücksichtigt. Allerdings sind auch die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wohnraumversorgung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese beiden Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Soweit der Einwander auf das städtebauliche Konzept („Haus 12“) Bezug nimmt, ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<ul style="list-style-type: none"> • Uns erschließt sich nicht, warum die zukünftigen Bewohner der Luisenhöfe einen ungetrübten Blick auf die Altstadt rüber bekommen, die Anwohner rund ums Quartier deswegen aber Mauern und Balkone direkt vor die Nase gesetzt bekommen (besonders die Marienstraße). • Ein weiterer Punkt, der uns als Anwohner betrifft ist, dass (wie in der GR am 27.02.2024) fälschlicherweise zu hören war, den Belangen der Anwohner genüge getan wurde. Natürlich sind wir in der Luisenstraße froh um jedes Stockwerk, das von diesem 	<p>12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle einen markanten Hochpunkt vor; der Bebauungsplan lässt diesen mit seinen Festsetzungen zu. Dieser bleibt mit seiner maximalen Gebäudehöhe gem. LBO BW unter den Maßen eines Hochhauses. Der Quartiersplatz wird baulich durch dieses bis zu 8-geschossige Gebäude (maximale Gebäudehöhe 24 m + möglicher technischer Aufbauten) in seiner Lage gestärkt.</p> <p>Es wird anerkannt, dass es durch die planungsrechtlichen Festsetzungen und der Umsetzung der Planungsziele zu Veränderungen und Einschränkungen der bestehenden Blickbeziehungen kommen kann.</p> <p>Die geplanten Stützmauern sind ausnahmsweise zur Geländeabfangung sowie für notwendige Absturzsicherungen zulässig. Dadurch ist keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet generell die Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung einzuhalten sind.</p> <p><u>Berücksichtigung der Belange gem. BauGB:</u></p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse sowie</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p> Wahnsinns-Quartier runterkommt, jedoch ist dieses enorme Bauvorhaben für die Belange der Anwohner aus der Marienstraße unserer Meinung nach nicht genüge getan. Wir finden es sehr schade, dass dem Quartier jetzt schon durch diese „Großstadtbebauung“ der Charme und die Integration ins bestehende Wohngebiet genommen wird, durch den sich Besigheim sonst auszeichnet. </p>	<p> des Umwelt- und Klimaschutzes der Einwender berücksichtigt. Allerdings sind auch die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wohnraumversorgung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese beiden Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander abgewogen. </p> <p> Das Abstandsflächenrecht dient dem vorbeugenden Brandschutz und zudem der möglichst natürlichen Belichtung und Belüftung sowie Besonnung im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzbarkeit insbesondere von Gebäuden ohne Missstände und zielt somit auch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ab, worunter auch die durch die Einwender vorgebrachte Befürchtung einer starken Beeinträchtigung der Luftzirkulation fällt. Die erforderlichen Abstandsflächen für die einzelnen Gebietsarten sind in der Landesbauordnung (LBO) geregelt. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch dessen Festsetzungen werden daher noch keine konkreten Vorhaben genehmigt, die die entsprechenden Abstandsflächen nach LBO unterschreiten würden. </p> <p> Im vorliegenden Fall sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zudem ausreichend, um den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend Rechnung zu tragen. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung hat zum einen – trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften – keine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So </p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<ul style="list-style-type: none"> Wieviel hält das bestehende Abwasser- und Kanalsystem aus? Gibt es dazu Vorüberlegungen? Oder ein Guachten? Was passiert, wenn durch die hohe Zahl an Bewohnern das Kanalsystem überlastet ist? Wenn bei den Häusern unterhalb der Luisenhöfe das Abwasser hochkommt? 	<p>werden die Nachbargebäude weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Zum anderen wird durch die Festsetzungen bereits vermieden, dass im Plangebiet ein einheitlicher langer Baukörper entsteht, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind mehrere hofartig gruppierte Einzelbaukörper geplant, die zudem in der Höhenentwicklung gestaffelt sind. Dadurch wird den Anforderungen nach ausreichender Belichtung, Belüftung, Brandschutz und sozialem Abstand bereits auf der Ebene des Bauplanungsrechts – auch nach nochmaliger Prüfung – im vorliegenden Fall Rechnung getragen.</p> <p>Es ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.</p> <p><u>Entsorgungsinfrastruktur:</u> Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Besigheim geprüft. Im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Besigheim ist die Entwicklung des Plangebiets bereits berücksichtigt. Die bestehende Kanalisation ist daher ausreichend dimensioniert.</p>	

Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<ul style="list-style-type: none"> Was passiert, wenn bei den bestehenden Häusern durch die Baustelle Schäden entstehen? Hier wurde den betroffenen Anwohnern bei der GR gesagt, dass ein Gutachter die Ist-Stände der Gebäude in Augenschein nimmt. Leider hat bis heute niemand aus der Nachbarschaft je wieder etwas davon gehört oder gesehen. Selbst jetzt sind die angrenzenden Gebäude durch die bereits stattfindenden Bauarbeiten verschmutzt, wer übernimmt die Reinigungskosten? Wir möchten auch gerne noch den Punkt anbringen, dass bei einem solchen Bauvorhaben mit mehrstöckigen Häusern explizit vertraglich dafür zu sorgen ist, dass bei der Überschreitung der Gebäudehöhen zurückgebaut werden muss. Eine Geldstrafe sollte nicht zur Debatte stehen. <p>Sie sehen, das Ganze wirkt wie ein nicht bis ins Detail durchdachtes Bauvorhaben, sondern wie ein Projekt, das so schnell wie möglich durchgezogen werden soll, um möglichst viel Profit zu machen und um ein Exempel zu statuieren.</p> <p>Bitte nehmen Sie unsere Einwände ernst und lassen Sie sie in Ihre weitere Entscheidung bzgl. Der Bebauung der Luisenhöfe einfließen.</p>	<p>Eine Verpflichtung zur Erstellung einer Beweissicherung sieht das Bauplanungsrecht nicht vor.</p> <p>Die Eigentümerin der Grundstücke, die Layher Luisen Höfe eGbR, wird gleichwohl auf ihre Kosten vor Beginn der Bauarbeiten eine umfangreiche Beweissicherung an den angrenzenden Gebäuden und Grundstücken durchführen. Die Beweissicherung wird durch eine Ingenieurgesellschaft mbH als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Beweissicherung durchgeführt.</p> <p>Aufgenommen werden die an das Baufeld angrenzenden Gebäudezonen und nach Wahl der Luisen Höfe weitere unmittelbare Gebäudezonen der Nachbarschaft.</p> <p>Die von den Luisen Höfe eGbR beauftragte Ingenieurgesellschaft wird die Terminvereinbarung mit den Angrenzern durchführen.</p> <p>Für die Überprüfung der korrekten Ausführung einer formell erteilten Baugenehmigung ist die untere Baurechtsbehörde des Landratsamts Ludwigsburg zuständig. Eine darüber hinausgehende vertragliche Regelung ist nicht erforderlich.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<p>2.6</p>	<p>Öffentlichkeit 6 Schreiben vom: 24.03.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, ich teile die Ihnen bereits vorliegende Stellungnahme von Öffentlichkeit 5 vom 21.03.24 in allen dargestellten Punkten.</p> <p>Ergänzend zu den Punkten aus obiger Stellungnahme möchte ich hier noch auf einen weiteren Aspekt der geplanten Überbauung „Luisenhöfe“, insbesondere der Anzahl der Wohneinheiten, eingehen. Ich bin nach wie vor der Meinung, dass eine Überbauung des Geländes grundsätzlich richtig und notwendig ist. Aber: Ich halte die Dimension auch deshalb für absolut überzogen, da die Menge an neuem Wohnraum einen unbestreitbaren Einfluss auf den Wert aller Bestandsimmobilien in Besigheim haben wird.</p> <p>Die Bestandsimmobilien der Besigheimer BürgerInnen stellen für die betroffenen Familien häufig den zentralen Vermögensbestandteil dar und sind damit eine tragende Säule der individuellen Altersvorsorge. Vor dem Hintergrund sinkender Immobilienpreise ist das eine bedenkenswerte Entwicklung. Verstärkend kommt die Transformation des Wirtschaftsraums Stuttgart hinzu. Der Umbau der Automobil- und Zulieferindustrie und dem damit schon begonnenen Abbau von Arbeitsplätzen bedeutet einen veränderten Bedarf an Wohnraum. Sollten sich nach der nächsten Bundestagswahl die politischen Rahmenbedingungen ändern, der Ukrainekrieg beendet sein, verändert sich die Nachfrage nach Wohnraum ebenfalls.</p> <p>Die bisherigen Annahmen zum Bedarf an Wohnraum im Großraum Stuttgart orientieren sich an Annahmen und Planungen auf Bundes- und Länderebene, die allesamt alt sind und insbesondere nicht den politischen und gesellschaftlichen Perspektiven entsprechen.</p>	<p>Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020-2035 wurden neben den Statistischen Daten auch Zahlen der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur in Besigheim und Ottmarsheim zugrunde gelegt. Dabei hat sich gezeigt, dass von dem absoluten Wohnbauflächenbedarf (18,5 ha) rund 46 % aus der Eigenentwicklung, sprich von Besigheim und Ottmarsheim, kommt. Deshalb ist allein schon zur Versorgung der Besigheimer Bevölkerung durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gerechtfertigt. Wir verweisen hierzu auf den Erläuterungsbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020-2035, der auf der Homepage der Stadt Besigheim unter https://www.besigheim.de/start/buerger-service/rechtskraeftige+fassung.htm heruntergeladen werden kann.</p> <p>Die Entwicklung des Verkehrswerts eines Grundstücks außerhalb des Plangebiets ist kein abwägungserheblicher Belang (siehe im Überblick: <i>Külpmann</i>, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 152. EL Oktober 2023, § 10, Rn. 263; ausdrücklich <i>Battis</i>, in: Battis/Krautzberger/Löhr,</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 1, Rn. 123: „Eine Grundstückswertminderung benachbarter Grundstücke stellt keinen eigenständigen Abwägungsposten dar.“). Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf „Nachbargrundstücke“ beurteilt sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan zugelassen wurden (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17/ 94, NVwZ 1995, 895, 896). Der Grund dafür liegt darin, dass der Verkehrswert eines Grundstücks durch viele – auch nicht städtebauliche – Faktoren beeinflusst werden kann (hierzu: BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 – 4 C 2/85, NVwZ 1989, 151, 152). Etwaige Auswirkungen der Planung können daher ggf. ihre Ausdrücke im wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks finden, ohne dass jedoch potentielle Wertveränderungen des Grundstücks in die Abwägung einzustellen wären (VGH München Urteil v. 3.3.2011 – 2 N 09.3058, BeckRS 2011, 30349: „Unmittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie - wie hier - bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auftreten.“). Aus diesem Grund ist eine etwaige Verkehrswertänderung benachbarter Grundstücke sowie auch sämtlicher</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Durch die hier skizzierten Entwicklungen leidet die Sinnhaftigkeit und Rentabilität aller anderen Besigheimer Maßnahmen (Umwidmung bestehender Gebäude, Um-/Ausbau bestehender Wohnimmobilien, Abbau von Leerständen, aufwändigeres Schließen von Baulücken) zur Beschaffung zusätzlichen Wohnraums.</p> <p>Durch die jahrelang verzögerte Entwicklung des Ziegelei-Areals läuft Besigheim nun Gefahr, auf dem Peak der Entwicklung die falsche Entscheidung zu treffen. Im Abschwung der Nachfragekurve werden alle BesigheimerInnen den Preis dafür bezahlen müssen.</p> <p>Deshalb fordere ich alle Verantwortlichen, insbesondere die Mitglieder des Gemeinderates auf, den Mut für eine Revision der alten Entscheidungen und Dynamiken aufzubringen. Übergeben Sie dem neu gewählten Bürgermeister Dr. Florian Bargmann und dem neu zu wählenden Gemeinderat die Gestaltung der Zukunft, um Bevölkerungsentwicklung, Wohnraumversorgung und Mobilitätskonzept in einer in sich schlüssigen Besigheimer Stadtentwicklung zu planen.</p> <p>Damit stärken Sie nicht nur den Besigheimer Immobilienmarkt, sondern das Engagement und die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Heimatstadt.</p>	<p>Grundstücke in Besigheim kein Belang, der in die Abwägung einzustellen wäre.</p> <p>Eine Parallelität in der Aktivierung von Wohnraumpotenzialen im Bestand und der Ausweisung von Neubaugebieten auf Konversionsflächen stehen nicht in Konflikt zueinander, sondern ergänzen sich durch die Schaffung differenzierter Wohnraumangebote und tragen dazu bei, den Wohnbauflächenbedarf zu decken.</p>	
2.7	<p>Öffentlichkeit 7 Schreiben vom: 28.03.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p>		

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Mein Haus steht in der Luisenstraße 11. Viele Jahre meines Lebens habe ich dort verbracht, auch heute wohne ich noch dort und habe mich seither wohl gefühlt. Mit der ehemaligen Ziegelei konnten wir gut leben. Nun soll an der Westseite der Luisenstraße ein großes Baugebiet entstehen. Gegen eine bauliche Nutzung des brachliegenden Geländes ist nichts einzuwenden.</p> <p>Aber die vorliegenden Pläne entsprechen niemals meinen Vorstellungen, vor allem auch aus Sicht der angrenzenden Bewohner.</p>	<p><u>Berücksichtigung der Belange gem. BauGB:</u></p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse sowie des Umwelt- und Klimaschutzes der Einwender berücksichtigt. Allerdings sind auch die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wohnraumversorgung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese beiden Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Das Abstandsflächenrecht dient dem vorbeugenden Brandschutz und zudem der möglichst natürlichen Belichtung und Belüftung sowie Besonnung im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzbarkeit insbesondere von Gebäuden ohne Missstände und zielt somit auch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ab, worunter auch die durch die Einwender vorgebrachte Befürchtung einer starken Beeinträchtigung der Luftzirkulation fällt. Die erforderlichen Abstandsflächen für die einzelnen Gebietsarten sind in der Landesbauordnung (LBO) geregelt. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>einen Angebotsbebauungsplan. Durch dessen Festsetzungen werden daher noch keine konkreten Vorhaben genehmigt, die die entsprechenden Abstandsflächen nach LBO unterschreiten würden.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zudem ausreichend, um den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend Rechnung zu tragen. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung hat zum einen – trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften – keine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Zum anderen wird durch die Festsetzungen bereits vermieden, dass im Plangebiet ein einheitlicher langer Baukörper entsteht, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind mehrere hofartig gruppierte Einzelbaukörper geplant, die zudem in der Höhenentwicklung gestaffelt sind. Dadurch wird den Anforderungen nach ausreichender Belichtung, Belüftung, Brandschutz und sozialem Abstand bereits auf der Ebene des Bauplanungsrechts – auch nach nochmaliger Prüfung – im vorliegenden Fall Rechnung getragen.</p> <p>Es ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Die geplante massive Bebauung entlang der Luisenstraße mit viel zu hohen Gebäuden passt überhaupt nicht zu der bestehenden Nachbarbebauung. Die Verschattung der bestehenden Grundstücke ist nicht zumutbar.</p> <p>Außerdem verlieren dadurch das Haus und das Grundstück erheblich an Wert.</p>	<p>Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.</p> <p>Soweit der Einwender auf das städtebauliche Konzept Bezug nimmt, ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe. Eine mögliche Verschattung der angrenzenden Bebauung wurde in einer Besonnungsstudie (Anlage 5.6) untersucht, wobei festgestellt wurde, dass mindestens eine mittlere Besonnungsqualität (bezogen auf den 21.3. eines Jahres) gegeben ist. Da für das Plangebiet ein besonders sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine verdichtete Bauweise aufgrund des regionalen Wohnungsbauswerpunkts geboten ist, ist diese bauliche Dichte hier städtebaulich begründet.</p> <p>Die Entwicklung des Verkehrswerts eines Grundstücks außerhalb des Plangebiets ist kein abwägungserheblicher Belang (siehe im Überblick: <i>Külpmann</i>, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 152. EL Oktober 2023, § 10, Rn. 263; ausdrücklich <i>Battis</i>, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 1, Rn. 123: „Eine Grundstückswertminderung benachbarter Grundstücke stellt keinen eigenständigen Abwägungsposten dar.“).</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf „Nachbargrundstücke“ beurteilt sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan zugelassen wurden (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17/ 94, NVwZ 1995, 895, 896). Der Grund dafür liegt darin, dass der Verkehrswert eines Grundstücks durch viele – auch nicht städtebauliche – Faktoren beeinflusst werden kann (hierzu: BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 – 4 C 2/85, NVwZ 1989, 151, 152). Etwaige Auswirkungen der Planung können daher ggf. ihre Ausdrücke im wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks finden, ohne dass jedoch potentielle Wertveränderungen des Grundstücks in die Abwägung einzustellen wären (VGH München Urteil v. 3.3.2011 – 2 N 09.3058, BeckRS 2011, 30349: „Unmittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie - wie hier - bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auftreten.“). Aus diesem Grund ist eine etwaige Verkehrswertänderung benachbarter Grundstücke sowie auch sämtlicher Grundstücke in Besigheim kein Belang, der in die Abwägung einzustellen wäre.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Die Zu- und Abfahrten der geplanten Tiefgarage, konzentriert auf eine einzige Stelle, sind für die direkten Anwohner unerträglich.</p>	<p><u>Erschließung und verkehrliche Situation:</u> Der Bebauungsplan sieht Flächen für zwei Tiefgaragen mit jeweils eigenständigen Zu- und Abfahrten vor. Die Einfahrtsbereiche sind durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen eindeutig verortet.</p> <p>Soweit der Einwender auf das städtebauliche Konzept Bezug nimmt, ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung mit Tiefgaragen gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich der verkehrliche Erschließung durch die Festsetzung einer Mischverkehrsfläche (öffentlich), welche in die Marienstraße mündet. Zudem setzt der Bebauungsplan zwei Flächen Tiefgaragen sowie deren Ein- und Ausfahrtsbereiche fest.</p> <p>Gemäß den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Haupteerschließung der Luisen Höfe über die Marienstraße und die Luisenstraße stattfindet, welche in die Löchgauer Straße münden. Des Weiteren sind zwei, in Teilen zweigeschossige, Tiefgaragen vorgesehen. Diese sind in dieser Größe notwendig, um einem Stellplatzschlüssel von 1,5 gerecht zu werden – wobei die</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Die vom Gemeinderat beschlossenen Festlegungen zum sozialen Wohnungsbau (Anteil von 20 % bei allen Gebäuden) werden bei Weitem nicht eingehalten.</p>	<p>Stellplatzverpflichtung der LBO BW mindestens einen Stellplatz pro Wohneinheit vorsieht. Insgesamt werden in den beiden Tiefgaragen ca. 420 Stellplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>Über die Luisenstraße wird eine zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen erschlossen. Eine weitere direkte Anbindung in das Wohnquartier „Luisen Höfe“ ist hier nicht vorgesehen. Über die Marienstraße wird eine weitere, in Teilen zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 320 Stellplätzen erschlossen.</p> <p><u>Preisgedämpfter Mietwohnungsbau</u> Es wird ein Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Es können daher keine pauschalen Aussagen über mögliche künftige Mietpreise o.ä. getroffen werden. Der Bebauungsplan enthält auch keine Festsetzungen hierzu.</p> <p>Dennoch verfolgt die Stadt Besigheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ das Ziel zur möglichst optimalen Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB.</p> <p>Die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Besigheim (beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Besigheim am 20.07.2021) zur nachhaltigen Steuerung und Erhöhung des Angebots, an vor allem preiswerten Wohnraum für bedürftige Personengruppen, ist als Grundlage heranzuziehen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>Der Gemeinderat der Stadt Besigheim hat für das vorliegende Bebauungsplangebiet in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, dass 20 % der für Wohnen im Bereich des Mietwohnungsbaus neu geschaffenen Wohnflächen der Gebäude 1 – 4 entsprechend den wohnbaupolitischen Grundsätzen an Haushalte mit mittlerem Einkommen zu vermieten sind. Alternativ können diese Flächen gemäß vorgenanntem Beschluss auch in anderen Gebäuden in den Luisen Höfen im gleichen Umfang oder aber im gleichen Umfang zeitgleich anderswo in der Stadt nachgewiesen werden.</p> <p>Auf Basis dieses Beschlusses hat sich die Eigentümerin des Baugebietes gegenüber der Stadt im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, auf die Dauer von 15 Jahren – gerechnet ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ – mindestens 11 preisgedämpfte Mietwohnungen mit insgesamt mindestens 805 m² Wohnfläche nachzuweisen. Diese Wohnungen müssen auf Gemarkung der Stadt Besigheim liegen und entweder im Eigentum der Eigentümerin des Baugebietes oder im Eigentum von im Vertrag benannten Personen stehen; diese Wohnungen dürfen nicht zugleich Bestandteil eines Nachweises bzgl. preisgedämpften Wohnungsbau/sozialen Wohnungsbau für ein anderes Wohnbauprojekt als das Baugebiet „Luisen Höfe“ sein. Der Mietpreis muss für jede preisgedämpfte Mietwohnung mindestens 20 % unter der nach dem jeweils aktuellen</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Die Regelung des zukünftig vermehrten Autoverkehrs ist durch ein qualifiziertes Fachgutachten zu beurteilen. Darin vorgeschlagene Maßnahmen sind auszuführen.</p>	<p>Mietspiegel der Stadt Besigheim zu ermittelnden ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.</p> <p>Es wurde eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebiets „Luisen Höfe“ erstellt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten (BS Ingenieure, September 2023/Februar 2024) kommt zum Ergebnis, dass auch bei vollständiger Bebauung des Bebauungsplangebietes unter Ausschöpfung des durch den Bebauungsplan zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung keine Notwendigkeit zum Um- oder Ausbau des Knotenpunktes 01 gegeben ist.</p> <p>Die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den durch das Plangebiet zusätzlich entstehenden Verkehr zu bewältigen. Die Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ kann ungeachtet dessen aufgrund des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens die Verkehrsqualität des Knotenpunktes 1 „Löchgauer Straße /Luisenstraße/ Freudentaler Straße“ negativ beeinflussen. Deshalb ist die Verkehrssituation am besagten Knotenpunkt 1 in Bezug auf den Verkehrsablauf und die Wartezeiten zu beobachten (regelmäßiges Monitoring). Um einen etwaigen Einfluss der Luisen Höfe identifizieren zu können, muss das Monitoring bereits vor der Aufsiedlung des Gebiets beginnen. Falls das Monitoring binnen zwei Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung der letzten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ zu dem Ergebnis kommt, dass eine bauliche Maßnahme am Knotenpunkt zur</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Aus all meinen Auflistungen steht für mich fest, dass die gesamten Planungen überprüft und die Massierung des Bauumfangs reduziert werden muss.</p> <p>Es ist mir bis heute unverständlich, dass ein Bauträger bestimmt, was und wie gebaut wird, ohne dass vom Gemeinderat beschlossene Vorschriften eingehalten werden und auf die bestehende Umgebungsbebauung keine Rücksicht genommen wird.</p> <p>Warum wurde durch die Stadt für ein so wichtiges Projekt kein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt?</p> <p>Ich erhebe hiermit Einspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf und verlange eine sorgfältige Prüfung.</p>	<p>Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufs erforderlich ist, verpflichtet sich die Luisen Höfe eGbR, sich an den Kosten des Umbaus/Ausbaus des Knotenpunktes 1 zu beteiligen. Die Kostenbeteiligung der Luisen Höfe beläuft sich im vorgenannten Fall auf 5 % der Umbau-/Ausbaukosten, maximal aber auf 10.000,00 €. Der prozentuale Ansatz bemisst sich an der berechneten Verkehrszunahme durch die Bebauung der Luisen Höfe. Dadurch wird das Veranlasserprinzip herangezogen.</p> <p>Die vorbenannten Regelungen sind als Anlage Gegenstand des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p> <p>Die Stadt ist bestrebt, den Verkehrsablauf unabhängig von der Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ zu verbessern.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Die Stadt Besigheim hat mit externer Fachberatung die Planungen des Grundstückseigentümers in den vergangenen 3,5 Jahren intensiv diskutiert und mitgestaltet. In der Abwägung der Einzelbelange wurde zwischen der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs und der fachlichen Begleitung durch einen mobilen Gestaltungsbeirats, die Entscheidung auf Grund folgender Maßnahmen zur Steuerung der kommunalen Planungshoheit zugunsten der fachlichen Begleitung getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klärung kommunaler Interessen 	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<ul style="list-style-type: none"> - Städtische Machbarkeitsanalysen - Planungskostenübernahmevertrag - Vorstellung und Diskussion der Planungen im mobilen Gestaltungsbeirat - Qualitätssicherung Hochbau und Freianlagen 	
<p>2.8</p>	<p>Öffentlichkeit 8 Schreiben vom: 02.04.2024</p> <p><i>Verweis auf: Stadt_Vorlage_oeffentlich.pdf</i></p> <p>Auslegungsbeschluss <u>I Sachverhalt</u> An wen wurden am 29.08. die eingegangenen Stellungnahmen in Form einer Zusammenstellung übergeben? Zumindest nicht an die Eingebener.</p> <p>Bei unserem Besuch im Rathaus im Juli 23 war als Basis für die öffentliche Beteiligung nur eine Draufsicht in A3 der geplanten Bebauung öffentlich einsehbar – völlig unzureichend.</p>	<p>Um eine größtmögliche Transparenz zu gewährleisten, wurden mit der Gemeinderatsvorlage 147/2023 in der öffentlichen Sitzung am 29.08.2023 alle im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen in Form einer Zusammenstellung veröffentlicht und dem Gemeinderat übergeben (Anlage 1).</p> <p>Dadurch war diese Anlage 1 zur Vorlage 147/2023 über das Ratsinformationssystem sessioniert der Stadt Besigheim für jedermann abrufbar. Von dieser Vorgehensweise wurden alle Personen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben (Ö1 bis Ö9), mit E-Mail der Stadtverwaltung bzw. durch schriftlichen Brief vom 14.08.2023 informiert.</p> <p>Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit lagen, die zu diesem Zeitpunkt erarbeiteten Unterlagen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzungsplan Plangebiet - Städtebaulicher Vorentwurf 	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p><i>Verweis auf: Stadt_Vorlage_oeffentlich.pdf</i> <u>II Beschlussvorschlag</u> In der öffentlichen Sitzung am 12.12.2023 wurde nur ein Teil der dort auch schriftlich gesammelten Einwände abgearbeitet. „Es wird kein Punkt untergehen“ wurde den Bürgern damals versprochen. Was wurde aus den Eingaben?</p> <p><i>Verweis auf: Stadt_Vorlage_oeffentlich.pdf</i> <u>III Nutzung der öffentlichen Flächen:</u> Wie wird mit den Besucherstellplätzen verfahren? Wenn evtl. eine Rechtsabiegerspur gebaut wird und die 3-4 Hol- und Bring Parkplätze für die KIGA Abholer wegfallen. Die einzige Möglichkeit, würde auch dem Verursacherprinzip entsprechen: Hol- und Bring parken in den ST1,2,3</p>	<p>- Erläuterungen/Präsentation vom 13.06.2023</p> <p>Dadurch wurde Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.</p> <p>Die in der Bürgerfragestunde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 12.12.2023 vorgebrachten Einwände wurden, soweit möglich, direkt durch die Stadtverwaltung beantwortet oder im Anschluss im Fachvortrag zum Tagesordnungspunkt 3 beantwortet.</p> <p>In diesem Rahmen vorgebrachte Einwände sind jedoch nicht Teil einer förmlichen Abwägung, weshalb in diesem Zuge wiederholt auf die Möglichkeit der Stellungnahme im formellen Verfahren hingewiesen wurde.</p> <p>Eine zeitlich beschränkte Nutzung der öffentlichen Stellplätze (Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze mit GR / FR 1) ist grundsätzlich auch für den Hol- und Bringverkehr des Kindergartens möglich. Die Pkw-Stellplätze außerhalb des Bebauungsplangebiets, gegenüber dem Kindergarten Martinshaus, sollen nicht entfallen und stehen weiterhin für den Hol- und Bringverkehr zur Verfügung.</p> <p>Die vorbenannten Regelungen zur zeitlich beschränkten Nutzung der Stellplätze sind nicht Inhalt des</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Reichen 4 Ladepunkte für die Elektroautos? Dies ist bereits bei heutigem Stand E-Mobilität ein viel zu geringer Prozentsatz im Verhältnis zu der Anzahl der Parkplätze!</p> <p><i>Verweis auf: Stadt_Vorlage_oeffentlich.pdf</i> <u>IV Relevanz...</u> Falsch: Hier wird nichts behutsam weiterentwickelt und die Neubauvorhaben werden nicht in das Stadtbild eingepasst.</p>	<p>Bebauungsplans, sondern des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p> <p>In den Luisen Höfen werden auf den öffentlich nutzbaren Stellplätzen (Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze mit GR / FR 1) mindestens 4 Ladepunkte mit einer Ladeleistung von 11 kW durch den Vorhabenträger aufgestellt. Davon unberührt sind Vorbereitungen für private Ladeinfrastruktur in den jeweiligen Tiefgaragen.</p> <p>Die vorbenannten Regelungen zur Bereitstellung von Ladepunkten und Car-Sharing Angeboten sind nicht Inhalt des Bebauungsplans, sondern des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p> <p>Die unter „IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept“ der Sitzungsvorlage Nr. 108/2023/1 benannten Ziele der Ortsentwicklung/Siedlungsentwicklung sind gesamtstädtisch zu betrachten. Es wird anerkannt, dass es sich in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Luisen Höfe“ im Vergleich zur Umgebungsbebauung um eine verdichtete Bauweise handelt.</p> <p>Es werden dabei die Belange des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse sowie des Umwelt- und Klimaschutzes anerkannt, allerdings auch die Belange der</p>	

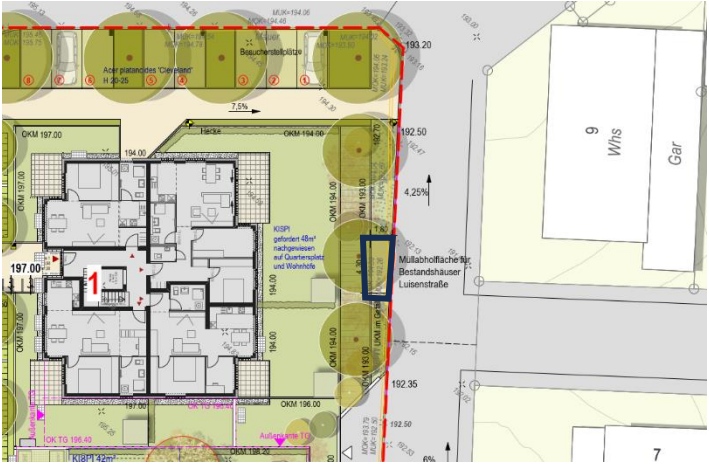
	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Auch erfolgt keine Anpassung der Infrastruktur.</p>	<p>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wohnraumversorgung weiter Kreise der Bevölkerung.</p> <p>Soweit der Einwender auf das städtebauliche Konzept Bezug nimmt, ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.</p> <p><u>Infrastruktur:</u> Die verkehrliche als auch technische Erschließung für das Wohnquartier „Luisen Höfe“ ist durch die bereits angrenzende öffentliche Straße Marienstraße größtenteils gesichert. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die ergänzend notwendige Erschließung zeitnah umgesetzt. Dies umfasst vorrangig die Herstellung eines Abwasser- und Regenwasserkanals sowie die notwendigen Leitungen der Versorgungsträger (Telefon, Internet, Strom).</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Besigheim geprüft. Im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Besigheim ist die Entwicklung des Plangebiets bereits berücksichtigt. Die bestehende Kanalisation ist daher ausreichend dimensioniert.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Wieso wird in Besigheim nicht die Verminderung von Leerständen und Modernisierung an Bestandsgebäuden vorangetrieben. Diese muss priorisiert werden! Kein Programm wie anderswo: Ludwigsburg, <u>Aufstockung</u>, Gauben, Lockerung der Vorschriften. Kirchheim Neckar Leerstehende Läden zu Wohnungen. Stuttgart Anmietung von leerstehenden Häusern. (Besigheim hat ja aktuell mehrere über dem Neckar und im Gebiet Schwalbenhäde).</p>	<p>Besigheim verfolgt verschiedene Aktivierungsansätze für die Entwicklung von Innenflächen. Diese wurden in der Sitzung des AUT am 29.11.2022 (Vorlage 193/2022) vorgestellt und beinhalteten unter anderem folgenden Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anschreiben aller Eigentümer von 76 Gebäudeleerständen in Besigheim und Ottmarsheim mit dem Angebot der Unterstützung zur Wiedernutzung von Wohnraum: <ul style="list-style-type: none"> • Beratung bei Fragen zu den Nutzungsmöglichkeiten (Gebäude und Grundstück) • Antragsberatung/-stellung zu Fördermöglichkeiten in Sanierungsgebieten. Hinweis auf die Energieerstberatung durch die LEA zu allen Fragen rund um die energetische Sanierung von Häusern und Wohnungen, Heizungs- und Fenstertausch, Bundesförderung für effiziente Gebäude, das Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg, Wärmedämmung und Solarenergie. • Anmietung der Stadt Besigheim zur Unterbringung von Flüchtlingen • Hinweis auf das Angebot der Caritas: Anmietung von Wohnraum im Rahmen der Wohnraumoffensive „TürÖffner“ 2. Erneute Wohnbaulückenbefragung mit dem Ziel bereits erschlossene Bauplätze einer Bebauung zuzuführen. Wie bereits in den Jahren 2011 und 2017 wurden die Eigentümer von Wohnbaulücken dahingehend befragt, ob Beratungsbedarf hinsichtlich der Grundstücksnutzung besteht und/oder evtl. eine Veräußerung oder Bebauung beabsichtigt ist. 	

Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> Hier in der Abwägungsliste wird ständig auf den je nach Info fixen oder doch noch in Arbeit befindlichen städtebaulichen Vertrag verwiesen. Spätestens bei der Offenlegung von Bebauungsplanentwürfen ist auch der städtebauliche Vertrag offen zu legen. Dies geht aus einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg hervor! Sonst macht ja auch der ständige Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag in der Abwägungsliste keinen Sinn. Alles, was Gegenstand der Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde ist, muss auch Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sein. Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen müssen Gemeinden auch Entwürfe für städtebauliche Verträge auslegen. Das geht aus einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg hervor, auf das Rechtsanwalt Prof. Dr. Matthias Dombert auf einer Veranstaltung des Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. in Berlin hingewiesen hat (Az.: 2 A 8.11 vom 22..2015)..... „Alles, was Gegenstand der Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde ist, muss dieser Rechtsprechung zufolge auch Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sein“</p> <p>Städtebaulicher Vertrag rechtliche Schranken: Verbot durch Vertrag einen Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans zu begründen (Abwägungsgebot § 1, Abs. 7 BauGB) Kopplungsverbot: Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.</p>	<p>Diese Maßnahmen zeigen, dass Besigheim sehr bestrebt ist, auch vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren.</p> <p>In der Einwendung wird unter Verweis auf das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg v. 22.09.2011 – 2 A 8.11 gefordert, auch die Entwürfe der städtebaulichen Verträge auszulegen. Dies ist in dieser Pauschalität nicht richtig. Aus dem vorgenannten Urteil geht insbesondere nicht hervor, dass im vorliegenden Fall der städtebauliche Vertrag bereits auszulegen gewesen wäre. Das Urteil bezieht sich auf bebauungsplanergänzende bzw. festsetzungsergänzende städtebauliche Verträge (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil v. 22.09.2011 – OVG 2 A 8.11, BeckRS 2012, 45009). Ein städtebaulicher Vertrag ist jedoch dann nicht im vorgenannten Sinn bebauungsplanergänzend bzw. festsetzungsergänzend, wenn dieser lediglich zusätzlich und vorsorglich der Konfliktminimierung dient, die jeweiligen Konflikte aber auch bereits durch den Bebauungsplan selbst ohne Zuhilfenahme des Vertrages gelöst werden (OVG Lüneburg, Urteil v. 12.01.2011 – 1 KN 28/10, BeckRS 2011, 49913; <i>Reidt</i>, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 11, Rn. 92). Daher ist der städtebauliche Vertrag kein Bestandteil des „Bebauungsplanentwurfs“ und damit der Öffentlichkeitsbeteiligung (Siehe hierzu BVerwG, Urteil v. 1904.2012 – 4 CN 3/11, NVwZ, 1338, 1339: „Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung ist der „Entwurf“ des Bebauungsplans, zu dem nach § 2 a S. 1 und § 9 VIII</p>	

Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<p>Wir bitten auch den zusätzlich bestehenden öffentlich-rechtlichen Vertrag zu veröffentlichen.</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> Eine Stellungnahme der direkten Nachbargemeinde Löchgau fehlt!</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> Zusätzlich aufzunehmender Punkt – Schüler:</p>	<p>BauGB der Entwurf der Begründung gehört (BVerwG, Buchholz 406.11 § 4 a BauGB Nr. 1 = NVwZ 2010, 777 Rdnr. 12). Der zwischen der Stadt und der Eigentümerin des Plangebietes geschlossene Vertrag ist weder Bestandteil des Bebauungsplans noch seiner Begründung. Er wird auch nicht dadurch zum Bestandteil des Bebauungsplans, dass in der Planbegründung darauf hingewiesen wird, die Stadt wolle unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans als ergänzende Absicherung die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung mit einem städtebaulichen Vertrag sicherstellen.</p> <p>Vorliegend werden die jeweiligen Konflikte bereits ohne Zuhilfenahme des städtebaulichen Vertrages durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gelöst, weswegen es nicht notwendig gewesen ist, den Entwurf des städtebaulichen Vertrages auch auszulegen. Gleichwohl wird in der Abwägungstabelle an den jeweiligen inhaltlichen Stellen zur Erhöhung der Transparenz auf den städtebaulichen Vertrag hingewiesen, ohne dass dies rechtlich notwendig wäre.</p> <p>Die Nachbargemeinde Löchgau wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um eine Stellungnahme gebeten.</p> <p>Es wurde keine Stellungnahme eingereicht.</p> <p>Die Stadt Besigheim lässt in regelmäßigen Abständen von einem Büro für demografische Analysen und</p>	

Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<p>Kann die Stadt Besigheim außer den Kindergartenkindern auch geschätzt ca. 100-150 zusätzliche Schüler an ihren Schulen aufnehmen?</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> Zusätzliche aufzunehmender Punkt – bedürftige Personen: Wie sind die Möglichkeiten, wenn nach ein paar Jahren ca. 50 Personen hilfsbedürftig sind? Hat die Sozialstation und das Altersheim dann entsprechende Kapazitäten zur Verfügung?</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> Zusätzlich aufzunehmender Punkt – städtische Infrastruktur: Man will Einwohner – es werden aber Menschen mit Bedürfnissen herziehen. Zum Beispiel auch Jugendliche. Hat die städtische Infrastruktur für diese Personenanzahl entsprechende zusätzliche Kapazitäten?</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> <u>Seite 13 Kommunale Ver- und Entsorgung AVL Entsorgung Müll</u></p>	<p>Schulentwicklungsplanung einen Schulentwicklungsplan erstellen. Die letzte Fortschreibung erfolgte 2021 mit demografischen Ausblick bis 2036. Dabei wurde bereits die bauliche Entwicklung der Luisen Höfe, damals noch unter der Bezeichnung „Projekt Ziegelei“, mit 320 zusätzlichen Wohneinheiten berücksichtigt. Das heißt, dass bei der Schülerzahlprognose beim Gebiet „Luisen Höfe“ 60 Wohneinheiten mehr Berücksichtigung gefunden haben, als die aktuelle Planung vorsieht.</p> <p>Die Sicherstellung der sozialen Daseinsfürsorge für die künftigen Bewohner der „Luisen Höfe“ wird mit gleich hoher Priorität behandelt, wie für alle anderen Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Besigheim. Die Stadt steht diesbezüglich in regelmäßigem Austausch mit den Dienstleistern vor Ort, die entsprechende Pflegedienstleistungen anbieten mit dem Ziel, die bestmögliche Versorgung zu gewährleisten.</p> <p>Es werden bei allen Planungen, die die Stadt im Hinblick auf die angesprochene Infrastruktur erstellt, die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen anhand der Einwohnerzahlen zugrunde gelegt und im weiteren Prozess berücksichtigt. Insofern wird die Stadt sukzessive auf steigende Einwohnerzahlen reagieren.</p>	

Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<p>Löblich, dass der Müll der Luisenhöfe über das Quartier entsorgt wird. Der Hinweis, dass die ABL für die Anwohner eine Lösung finden muss, ist falsch. (<i>Verweis auf Seite 79 desselben Dokuments</i>) Wurden zwischenzeitlich Flächen für die Anwohner der Luisenstraße eingeplant?</p> <p>Bisher stehen die Tonnen im öffentlichen Raum an der Straße, dieser Raum wird auch öffentlich bleiben, notfalls kommen die Tonnen gleich neben der Einfahrt TG. Die Nutzung des öffentlichen Raums ist Sache der Stadt und nicht der AVL.</p> <p>Ps: Aktuell hatte sich an der Ecke Luisen-, Paulinenstraße das Sperrmüllauto festgefahren.</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> <u>Seite 39 Polizei, Soziale Kontrolle</u> Es werden Kinderspielmöglichkeiten gefordert, es sind aber keine eingeplant. Für Jugendliche gibt es gar nichts!</p>	<p>Die Layher Luisen Höfe eGmbH stellt freiwillig ohne Anerkennung einer Rechtspflicht eine Fläche auf ihrem Grundstück in räumlicher Nähe zur Luisenstraße für die Abholung von Mülltonnen der Luisen-/Paulinenstraße für den Tag der Abholung zur Verfügung. Die Mülleimer können nach Rücksprache mit der AVL zudem auch auf dem gegenüberliegenden Gehweg zur Abholung bereitgestellt werden.</p>  <p>Der Bebauungsplan sieht keine planungsrechtlichen Festsetzungen für Kinderspielmöglichkeiten vor. Dies ist nicht notwendig, da sich die Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen aus § 9 LBO BW ergibt.</p> <p>Die geplanten Kinderspielplätze sind in Anlage 5.1 (Anlage 5.1_städtebauliches Konzept_Lageplan_Luisen Höfe.pdf) durch Planeinschrieb (KISPI) ersichtlich. Das städtebauliche Konzept ist nicht Inhalt des</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> <u>Seite 48 Weitere Beteiligung der Heilbronner Versorgungs GmbH</u> Hier fehlt ein Vermerk, obwohl gefordert. <i>(Verweis auf den letzten Absatz Schlussbestimmung)</i></p> <p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> <u>Seite 57 Vodafone</u> Stellungnahme fehlt. Angefordert? Angemahnt?</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> <u>Seite 63 Bund BV Stromberg-Neckartal</u> Beim Bau des Quartiers ist dafür Sorge zu tragen dass Baustoffe verwendet werden, welche Co2 arm oder Co2 frei und wiederverwertbar sind. Wie wird dies sicher gestellt keinerlei Anmerkung hierzu</p>	<p>Bebauungsplans, sondern Anlage des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p> <p>Die Einrichtungen für Jugendliche (z.B. Jugendhaus, Skateranlage u.a.), die im Stadtgebiet vorhanden sind, stehen auch den künftigen Bewohnern der „Luisen Höfe“ zur Verfügung. Besigheim verfolgt nicht das Ziel einer dezentralen Jugendarbeit und hat deshalb nicht in jedem Wohngebiet separierte Jugendangebote.</p> <p>Die Heilbronner Versorgungs GmbH wurde im weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Vodafone West GmbH wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um eine Stellungnahme gebeten – es wurde jedoch keine eingereicht. Eine Anmahnung durch die Stadt Besigheim ist rechtlich nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Forderung des BUND BV Stromberg-Neckartal stellt keine rechtliche Verpflichtung dar. Es werden schon aufgrund der fraglichen rechtlichen Zulässigkeit einer solchen Festsetzung keine planungsrechtlichen Festsetzungen zur Verwendung Co2- armer oder -freier Baustoffe getroffen.</p>	

Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> <u>Seite 64 Anmerkung BUND</u> Im weiteren Verfahren ist nachzuweisen, dass aus Ausmaß und Dichte der Bebauung keine negativen Auswirkungen auf Naturdenkmal + umliegende bestehende Wohnbebauung erfolgen. Die intensive bauliche Nutzung = Störfaktor in diesem Gebiet. „städtebaulich begründet“ ist wenig aussagekräftig >>> reicht das aus?</p>	<p>Die Verhinderung negativer Auswirkungen auf das Naturdenkmal erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen sowie Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzgebot 5: Pufferzone Die südliche Pufferzone im Übergang zum Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“ nimmt einen ökologisch hohen Stellenwert für dessen Schutz ein. Dieser Pufferstreifen muss grundsätzlich undurchdringbar sein. Um dies zu bewerkstelligen, wird der Erdwall zum Plangebiet hin mit standortgerechten, möglichst heimischen Straucharten dicht bepflanzt. Die Errichtung eines lediglich für Kleintiere passierbaren Zauns ist als wichtige Präventivmaßnahme erforderlich. Zum Naturdenkmal hin wird der Damm mit Unterbodenmaterial errichtet und lediglich mit einer lockeren Gräser- / Kräuter- / Staudenmischung begrünt, um so den Wildbienenschutz zu unterstützen. Durch die Ausgestaltung der Pufferzone soll sichergestellt werden, dass das Naturdenkmal nicht betreten wird und sich die dortige Wildbienenpopulation entwickeln kann. - Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz - Planexterne Ausgleichsmaßnahme: Anlage Wildbienenhügel 	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> <u>Stellungnahme 1.28 Umweltbericht</u> Ein Umweltbericht wurde erstellt, ist dieser einsehbar?</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> <u>Stellungnahme 1.28 Verkehr</u> „im städtebaulichen Vertrag hinreichend gesichert.“ Wie kann das sein, wenn der Vertrag noch gar nicht fertig vorliegt?</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> <u>Seite 82 6. Bautechnische Beweissicherung</u> Wieso erfolgt die durch den Bauträger und nicht durch eine neutrale Institution? Wieso ist die Sicherung noch nicht erfolgt, obwohl bereits</p>	<p>Durch die aufgeführten Maßnahmen ist ein hinreichender Schutz des angrenzenden Naturdenkmals „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“ gegeben.</p> <p>Es wurde ein Umweltbericht als auch ein Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzlicher Prüfung erarbeitet. Der Umweltbericht wurde als Anlage 4.1 (Anlage 4.1_Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan.pdf) und der Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzlicher Prüfung als Anlage 4.2 (Anlage 4.2_Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung_B-Plan_Luisen Höfe.pdf) im Zeitraum vom 11.03.2024 bis einschließlich 17.04.2024 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Der Städtebauliche Vertrag wurde parallel zum Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Besigheim und Luisen Höfe eGbR als Eigentümerin des Plangebietes wurde vor dem Satzungsbeschluss notariell beurkundet.</p> <p>Eine Verpflichtung zur Erstellung einer Beweissicherung sieht das Bauplanungsrecht nicht vor. Die Eigentümerin der Grundstücke, die Layher Luisen Höfe eGbR, wird gleichwohl auf ihre Kosten vor Beginn der</p>	

Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<p>fast täglich schweres Baugerät auf dem Gelände an Ausgrabungen arbeitet?</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> <u>Seite 83 8.</u> Rechtlich fragwürdig: der öffentlich rechtliche Vertrag der Stadt Besigheim mit Layer erfolgt vor Satzungsbeschluss</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> <u>Seite 84 9. Sozialer Wohnungsbau</u> Die Baulandpolitischen Grundsätze werden keineswegs erfüllt: Begründung 260 WE. 20 % = 52 WE Tatsächlich nur 11 Wohnungen und in ganz Besigheim verteilt.</p>	<p>Bauarbeiten eine umfangreiche Beweissicherung an den angrenzenden Gebäuden und Grundstücken durchführen. Die Beweissicherung wird durch eine Ingenieurgesellschaft mbH als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Beweissicherung durchgeführt. Aufgenommen werden die an das Baufeld angrenzenden Gebäudezonen und nach Wahl der Luisen Höfe weitere unmittelbare Gebäudezonen der Nachbarschaft. Die von den Luisen Höfe eGbR beauftragte Ingenieurgesellschaft wird die Terminvereinbarung mit den Angrenzern durchführen.</p> <p>Der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Besigheim und Luisen Höfe eGbR wurde vor dem Satzungsbeschluss notariell beurkundet. Dies entspricht dem üblichen Vorgehen, das rechtlich nicht zu beanstanden ist.</p> <p><u>Preisgedämpfter Mietwohnungsbau</u> Es wird ein Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Es können daher keine pauschalen Aussagen über mögliche künftige Mietpreise o.ä. getroffen werden. Der Bebauungsplan enthält auch keine Festsetzungen hierzu.</p> <p>Dennoch verfolgt die Stadt Besigheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ das Ziel zur möglichst optimalen Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch der Bedürfnisse der Familien, der</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>jungen, alten und behinderten Menschen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB.</p> <p>Die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Besigheim (beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Besigheim am 20.07.2021) zur nachhaltigen Steuerung und Erhöhung des Angebots, an vor allem preiswerten Wohnraum für bedürftige Personengruppen, ist als Grundlage heranzuziehen.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Besigheim hat für das vorliegende Bebauungsplangebiet in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, dass 20 % der für Wohnen im Bereich des Mietwohnungsbaus neu geschaffenen Wohnflächen der Gebäude 1 – 4 entsprechend den wohnbaupolitischen Grundsätzen an Haushalte mit mittlerem Einkommen zu vermieten sind. Alternativ können diese Flächen gemäß vorgenanntem Beschluss auch in anderen Gebäuden in den Luisen Höfen im gleichen Umfang oder aber im gleichen Umfang zeitgleich anderswo in der Stadt nachgewiesen werden.</p> <p>Auf Basis dieses Beschlusses hat sich die Eigentümerin des Baugebietes gegenüber der Stadt im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, auf die Dauer von 15 Jahren – gerechnet ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ – mindestens 11 preisgedämpfte Mietwohnungen mit insgesamt mindestens 805 m² Wohnfläche nachzuweisen. Diese Wohnungen müssen auf Gemarkung der Stadt Besigheim liegen und</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p><i>Verweis auf: Anlage_1_Abwaegungsliste.pdf</i> <u>Seite 109</u> „Aufgrund der Verkleinerung der Fläche durch die Ausweisung des Naturdenkmals um knapp 5 ha, komprimiert sich die städtebauliche Struktur – was jedoch zu einer hohen städtebaulichen Dichte führt. Um dies zu kompensieren, wurde mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen.“ Einwand: Der hier konstruierte Zusammenhang besteht nicht, da die 5 ha nie Bauplatz waren. <u>Ein causaler Zusammenhang besteht nicht!</u> Auf gar keinen Fall verknüpft mit der hohen städtebaulichen Dichte.</p>	<p>entweder im Eigentum der Eigentümerin des Baugebietes oder im Eigentum von im Vertrag benannten Personen stehen; diese Wohnungen dürfen nicht zugleich Bestandteil eines Nachweises bzgl. preisgedämpften Wohnungsbau/sozialen Wohnungsbau für ein anderes Wohnbauprojekt als das Baugebiet „Luisen Höfe“ sein. Der Mietpreis muss für jede preisgedämpfte Mietwohnung mindestens 20 % unter der nach dem jeweils aktuellen Mietspiegel der Stadt Besigheim zu ermittelnden ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet „Besigheim-West“ mit einer Fläche von ca. 7 ha als Voranggebiet regionaler Schwerpunkt des Wohnungsbaus festgelegt (Ziffer 2.4.4.2 (Z)). Wegen der ersatzweisen Entwicklung eines nicht mehr umsetzbaren Teilbereichs des ehemaligen Wohnbauswerkpunkts „Besigheim West“ (4,9 ha) wird auf den Raumordnerischen Vertrag zwischen der Stadt Besigheim und dem Verband Region Stuttgart vom 01.09./22.11.2022 verwiesen. Dabei ist eine Bruttowohndichte von 90 EW/ha als Zielvorgabe zu erfüllen“.</p> <p>Dies wurde im Zuge der Ausweisung des Naturdenkmals „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“ notwendig. Daher kann der regionale Wohnungsbauschwerpunkt „Besigheim West – Erweiterung Ziegelwerk“ mit einer Fläche von ca. 4,9 ha nicht entwickelt werden und wurde aus diesem Grund im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 – 2035 als landwirtschaftliche Fläche (ca. 4,5 ha) und als Wohnbaufläche „Sprollweg“ (ca. 0,4 ha) ausgewiesen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Die Forderungen eines Wohnbauschwerpunktes sind mehr als übererfüllt. Die tatsächlichen bestehenden Begebenheiten in diesem Gebiet der Weststadt werden zu wenig berücksichtigt.</p> <p><u>Städtebaulicher Vertrag muss offen gelegt werden!</u></p>	<p>Dies bedeutet, dass der regionale Wohnbauschwerpunkt von 7,0 ha um ca. 4,9 ha auf nun ca. 2,1 ha komprimiert wurde und mit der Bezeichnung „Ziegelwerk“ in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 – 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Besigheim als Wohnbaufläche Planung und Reserve dargestellt ist.</p> <p>Es ist eine Bruttowohndichte von 90 EW/ha als Zielvorgabe zu erfüllen. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird diese Zielvorgabe erfüllt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept, dessen Umsetzung innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen kann, sieht ca. 260 Wohneinheiten vor. Ausgehend von einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohner/WE ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 270 EW/ha</p> <p>Eine Offenlage des städtebaulichen Vertrags ist bzw. war hier nicht erforderlich: Eine Auslegungs-/Offenlagepflicht besteht jedenfalls dann nicht, wenn ein städtebaulicher Vertrag nicht im bebauungsplanergänzend bzw. festsetzungsergänzend ist, wenn dieser mithin lediglich zusätzlich und vorsorglich der Konfliktminimierung dient, die jeweiligen Konflikte aber auch bereits durch den Bebauungsplan selbst ohne Zuhilfenahme des Vertrages gelöst werden (OVG Lüneburg, Urteil v. 12.01.2011 – 1 KN 28/10, BeckRS 2011, 49913; <i>Reidt</i>, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>2022, § 11, Rn. 92). Daher ist der städtebauliche Vertrag vorliegend kein Bestandteil des „Bebauungsplanentwurfs“ und damit der Öffentlichkeitsbeteiligung (Siehe hierzu BVerwG, Urteil v. 1904.2012 – 4 CN 3/11, NVwZ, 1338, 1339: „Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung ist der „Entwurf“ des Bebauungsplans, zu dem nach § 2 a S. 1 und § 9 VIII BauGB der Entwurf der Begründung gehört (BVerwG, Buchholz 406.11 § 4 a BauGB Nr. 1 = NVwZ 2010, 777 Rdnr. 12). Der zwischen der Stadt und der Eigentümerin des Plangebietes geschlossene Vertrag ist weder Bestandteil des Bebauungsplans noch seiner Begründung. Er wird auch nicht dadurch zum Bestandteil des Bebauungsplans, dass in der Planbegründung darauf hingewiesen wird, die Stadt wolle unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans als ergänzende Absicherung die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung mit einem städtebaulichen Vertrag sicherstellen.</p> <p>Vorliegend werden die jeweiligen Konflikte bereits ohne Zuhilfenahme des städtebaulichen Vertrages durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gelöst, weswegen es nicht notwendig gewesen ist, den Entwurf des städtebaulichen Vertrages auch auszulegen. Gleichwohl wird in der Abwägungstabelle an den jeweiligen inhaltlichen Stellen zur Erhöhung der Transparenz auf den städtebaulichen Vertrag hingewiesen, ohne dass dies rechtlich notwendig wäre.</p>	

Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<p><i>Verweis auf: Anlage_2_Planentwurf_zeichnerischer_Teil.pdf</i> Was verbirgt sich hinter den vielen Nebenanlagen.</p> <p>Wo sind die Lüftungen der Tiefgaragen, wo die offenen Müllplätze?</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_4.1_Umweltbericht_mit_Eingriffs_und_Ausgleichsbilanzierung_und_Gründordnungsplan.pdf</i> Die Bäume haben 20-25 cm Stammumfang, es handelt sich bei entsprechendem Durchmesser von 7-8 cm eher um Bäumchen, die wohl kaum in der Lage sein werden viel Schatten zu spenden.</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_4.1_Umweltbericht_mit_Eingriffs_und_Ausgleichsbilanzierung_und_Gründordnungsplan.pdf</i> Klima: Das Thema Luftaustausch fehlt komplett Frischluftzufuhr und Frischluftschneißer finden keinerlei Erwähnung (gut dass die Stadt einen Klimamanager sucht) Bisher sorgt der häufig vorherrschende Westwind der von Westen Richtung Edeka herabbläst für Frischluft und Durchlüftung bis hinab. Aufgrund der Ausrichtung, Dichte und Höhe der geplanten Bebauung wird dieser Austausch nur noch sehr begrenzt stattfinden können. Der Westwind wird geblockt.</p>	<p>Die Nebenanlagen (in der Planzeichnung zum gekennzeichneten Flächen (Na)) für überdachte Müllabstellanlagen und überdachte Fahrradabstellanlagen wurden analog zu den überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Lage auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (Stand 15.02.2024) zum Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans gemacht. Dadurch wird die städtebauliche und freiräumliche Ordnung gewahrt.</p> <p>Gemäß Ziff. Teil A 5.e sind offene Standplätze für Müllbehälter und Lüftungsschächte auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine übliche Pflanzgröße für Baumneupflanzung. Die Verpflanzung von Großbäumen birgt ein erhöhtes Risiko eines Ausfalls nach der Pflanzung, da sich ältere Bäume schlechter an den neuen Standort anpassen können. Wie bei Baumpflanzungen üblich entwickeln die Bäume ihre schattenspendende Wirkung im Laufe der Zeit.</p> <p>Das Schutzgut Klima/Luft wird im Umweltbericht (Anlage 4.1 der öffentlichen Offenlage) unter Kapitel 2.4 behandelt und kommt zu der Bewertung, dass das Untersuchungsgebiet gemäß LFU [Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg] (2005) überwiegend eine geringe, in Teilen eine mittlere Bedeutung für dieses Schutzgut hat. Das Plangebiet hat zudem überwiegend keine bioklimatische Ausgleichsfunktion.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Die Luisenhöfe und leider auch das Gebiet drumherum werden sich stärker aufheizen.</p> <p>Eine Information zu den Luft Ein- und Austritten der TG fehlt.</p> <p>Außerdem wird nirgends untersucht wie sich die 300-400 zusätzlichen KFZ auf die Luftqualität in der unmittelbaren Umgebung auswirken.</p>	<p>Aus diesem Grund ergeben sich keine planungsrechtlichen Erfordernisse zu den, durch den Einwender, hervorgebrachten Themen Luftaustausch, Frischluftzufuhr und Frischluftschneise.</p> <p>Im Bebauungsplan werden keine Entlüftungsschächte festgesetzt. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der noch keine spezifischen Details eines auf den Flächen geplanten Vorhabens genehmigt. Darüber hinaus wurden die städtebaulichen Vorentwürfe vom 11.01.2024 und 30.08.2023 im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 07.02.2024 untersucht. Unter Ziff. 12.2, S. 79 der Untersuchung werden u.a. die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf den Bestand untersucht. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung der Belange der Einwender durch eine Lärmbelastung ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die betriebsbedingten Wirkfaktoren sind im Umweltbericht (Anlage 4.1 der öffentlichen Offenlage) unter Kapitel 3.3 hinreichend dargelegt.</p> <p><u>Schadstoffemissionen</u> Die Erhöhung von Luftschadstoffen durch Verbrennungsanlagen und Verkehr kann erhebliche negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie das Schutzgut Luft zur Folge haben. Zudem können sich durch den Eintrag u.a. von Stickoxiden (NOx) Veränderungen im Boden und Gewässer mit</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p><i>Verweis auf: Anlage_4.1_Schalltechnische Untersuchung_B-Plan Luisen Höfe.pdf</i></p> <p>Fehlende Lärmquellen! In der schalltechnischen Untersuchung fehlen die Geräuschentwicklungen der Wärmepumpen und der Energieversorgungseinrichtungen auf den Dächern. Auch die Tiefgaragenentlüftung ist nicht berücksichtigt.</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_4.4_Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebietes „Luisen Höfe“.pdf</i> Prognose Null-Fall 2035</p>	<p>negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt ergeben.</p> <p>Konkrete Aussagen zur Art und Menge von Schadstoffemissionen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht möglich, da der vorliegende Bebauungsplan lediglich die Rahmenbedingungen für die Bebauung des Gebiets festlegt, jedoch keine abschließenden Vorgaben zur tatsächlichen Nutzung und verwendeten Technik trifft.</p> <p>Da der vorliegende Angebots-Bebauungsplan Baurecht schafft, aber nicht zur Realisierung eines ganz bestimmten Bauvorhabens verpflichtet, scheidet eine schalltechnische Betrachtung von Wärmepumpen im Verfahren aus. Es wird auf Folgendes hingewiesen: Die schalltechnische Auslegung der Wärmepumpen und sonstigen technischen Einrichtungen erfolgt in der Regel erst im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die Anlagen sind dabei entsprechend zu dimensionieren, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden; erforderlichenfalls sind bauherrenseits immissionsreduzierende Maßnahmen zu treffen.</p> <p>Gemäß der Shell Pkw-Szenarien steigen sowohl der Pkw-Bestand, der Pkw-Motorisierungsgrad und die Pkw-Fahrleistung in der Bundesrepublik Deutschland noch bis</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p><u>Widerspruch: Für die Nebenstraßen wurde bis 2035 angenommen dass keine Verkehrsentwicklung stattfindet!</u> Auch in der Weststadt findet ein Generationenwechsel der Einwohner und Besitzer statt. Wie von GR Gerstetter bestätigt sind die jungen Leute (meist Familien) mobiler und besitzen und fahren auch mehr KFZ. Teils werden auch Einfamilienhäuser ausgebaut und dienen als 2 Familienhäuser. Solche Bautätigkeiten, Nachverdichtungen sind wünschenswert, führen aber zu mehr Einwohnern- und Verkehr.</p> <p>Außerdem ist durch das neue katholische Gemeindezentrum (in Planung) eine Mehrbelastung der Marienstraße zu erwarten.</p> <p><u>Auch deswegen ist das Verkehrsgutachten so nicht haltbar</u>, ganz abgesehen davon finden Fußgänger und andere Verkehrsteilnehmer (nicht KFZ) während der Stoßzeiten nur ungenügend Berücksichtigung.</p>	<p>Mitte der 2020er Jahre an. Anschließend gehen der Pkw-Motorisierungsgrad und die Pkw-Fahrleistung je Einwohner nahezu auf den heutigen Stand zurück. Die Shell PKW-Szenarien basieren auf Verkehrsanalysen und enthalten die bekannten Zuwachsfaktoren aus der Entwicklung der Bevölkerung, der Beschäftigten, des Motorisierungsgrades sowie der spezifischen Fahrleistung.</p> <p>Für den Prognosehorizont 2035 wurde, ohne den zusätzlichen Verkehr durch die Luisen Höfe, entlang der Löchgauer Straße (L 1115) eine Zunahme von 15 % vorausgesetzt. Dies ist im Wesentlichen auf die städtebaulichen Entwicklungen in Löchgau zurückzuführen. Andernorts wird für den gleichen Prognosehorizont 2035 Entwicklungen von maximal 5 % angesetzt, teilweise wird im Rahmen der Verkehrswende bis 2035 sogar ein Nullwachstum in Ansatz gebracht.</p> <p>Für die Prognose des projektbezogenen Verkehrs der Luisen Höfe wird von hohen Ansätzen beispielsweise in Bezug auf den Anteil des motorisierten Individualverkehrs ausgegangen. Zudem wurden die auf die Luisen Höfe bezogenen zusätzlichen Besucher- und Lieferfahrten berücksichtigt.</p> <p>Die Berechnungen zur Verkehrsqualität an den maßgebenden Knotenpunkten und Strecken befinden sich mit diesen Ansätzen daher auf der sicheren Seite.</p> <p>Es ist möglich, dass in bestehenden Wohngebieten Nachverdichtungen stattfinden, allerdings üben diese keinen nennenswerten Einfluss auf die vorhandene Verkehrsmenge aus. Gleichermaßen kommt es zu einer</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p><u>Fehlend:</u> Die Luisenstraße besitzt am Platz der 2 Tiefgarageneinfahrten eine vorhandene Straßenbreite von 5,80 m! (gemessen). Zusätzlich zum bestehenden „Wohnverkehr“ ist für uns nicht erkennbar wie diese „Sträßle“ nun auch noch die Verkehrsbewegungen in der genannten Anzahl für die Tiefgaragen Ein- Ausfahrten aufnehmen kann.</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_4.0_Begründung_Luisen Höfe.pdf Teil A 1.</i> Wie leitet sich die hohe familiäre Wohnqualität ab?</p>	<p>Verringerung der Verkehrsmengen beispielsweise durch Homeoffice und den Umstieg auf das Fahrrad. Für die allgemeine Verkehrsentwicklung in den Nebenstraßen in Besigheim bis zum Prognosejahr 2035 wurde daher angenommen, dass keine wesentliche Verkehrsentwicklung stattfindet. Die Verkehrsbelastungen in den Nebenstraßen liegen im Prognosejahr 2035 (ohne das Wohngebiet „Luisen Höfe“) auf dem Niveau der Analyseverkehrsbelastungen 2023.</p> <p>Die Luisenstraße liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Luisenstraße hat gemäß der Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) den Charakter eines Wohnwegs wodurch die vorhandene Straßenbreite von 5,80 m ausreichend dimensioniert ist und ein Begegnungsverkehr PKW – PKW möglich ist. Dadurch ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Einfahrtsbereichs für Tiefgaragen in diesem Bereich zulässig.</p> <p>Es ist vermutlich Teil D 1 der Begründung gemeint.</p> <p>Die hohe familiäre Wohnqualität leitet sich aus den Grundzügen der städtebaulichen Konzeption (Stand 27.11.2023), als Grundlage für den Bebauungsplan durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p><i>Verweis auf: Anlage_4.0_Begründung_Luisen Höfe.pdf</i> <u>Teil A Grundlagen – 1.1 Anlass und Ziele der Planung</u> Der erwähnte Flächennutzungsplan ist 2024 nicht mehr gültig!</p>	<p>beschlossen, ab, die sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans niedergeschlagen hat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offene Baustruktur mit Verzahnung von Bebauung und Freiräumen - Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen und privaten Freiraum sowie einem öffentlichen Quartiersplatz mit Spielflächen, Kommunikationsorte, halböffentlicher Gemeinschaftsraum durch die planungsrechtliche Festsetzung von entsprechenden Flächen (u.a. Mischverkehrsfläche öffentlich) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Zentrale Lage der Luisen Höfe in Besigheim-West mit fußläufiger Anbindung zum Bahnhof, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten <p>Die Behauptung, dass der erwähnte Flächennutzungsplan nicht mehr gültig sein soll, wird nicht begründet. Sie ist inhaltlich unzutreffend.</p> <p>Der in der Begründung unter Teil A 1.1 benannte rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 – 2035 ist gültig. Dieser ist seit dem 16.12.2023 rechtswirksam, wodurch festgestellt werden kann, dass der Bebauungsplan „Luisen Höfe“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Eine Ausweisung als Wohnbauschwerpunkt geht von einer Bebauungsdichte von 90 EW/ha aus. Dieser Wert wird hier um ein Vielfaches überschritten! (Teile der Flächen am östlichen Rand des Gebietes, die der Bagger aktuell abräumt, waren bisher nicht versiegelt!)</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_4.0_Begründung_Luisen Höfe.pdf</i> <u>Seite 7:</u> „Aufgrund der Verkleinerung der Fläche ...“ Falsch: Bereits bei der öffentlichen Besprechung des Flächennutzungsplans hat der Vorsteller im Rathaus Besigheim klar gemacht, dass die Ziegelei wenn überhaupt, aller höchstens zum Teil bebaut werden kann. Dies war auch dem Bauträger beim Kauf bewusst. Und so hat er das Gelände auch gekauft und wahrscheinlich auch so bezahlt, dass die hintere Lehmgrube 3 ha <u>kein</u> Bauerwartungsland ist. Durch die Beschränkung auf 2 ha ergibt sich keineswegs die Begründung die städtebuliche Struktur so zu kompimieren! Der Wohnbauschwerpunkt laut Regionalplan wird auch bei bedeutend! Weniger kompimierter Bebauung eingehalten. Die genannte Dichte ist ein Wunsch des Bauträgers.</p>	<p>Es ist eine Bruttowohndichte von 90 EW/ha als Zielvorgabe zu erfüllen. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird diese Zielvorgabe erfüllt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht ca. 260 Wohneinheiten vor. Ausgehend von einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohner/WE ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 270 EW/ha</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet „Besigheim-West“ mit einer Fläche von ca. 7 ha als Voranggebiet regionaler Schwerpunkt des Wohnungsbaus festgelegt (Ziffer 2.4.4.2 (Z)). Wegen der ersatzweisen Entwicklung eines nicht mehr umsetzbaren Teilbereichs des ehemaligen Wohnbauschwerpunkts „Besigheim West“ (4,9 von 7,0 ha) wird auf den Raumordnerischen Vertrag zwischen der Stadt Besigheim und dem Verband Region Stuttgart vom 01.09./22.11.2022 verwiesen. Dabei ist eine Bruttowohndichte von 90 EW/ha als Zielvorgabe zu erfüllen“.</p> <p>Dies wurde im Zuge der Ausweisung des Naturdenkmals „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“ notwendig. Daher kann der regionale Wohnungsbauschwerpunkt „Besigheim West – Erweiterung Ziegelwerk“ mit einer Fläche von ca. 4,9 ha nicht entwickelt werden und wurde aus diesem Grund im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 – 2035 als landwirtschaftliche Fläche (ca. 4,5 ha) und als Wohnbaufläche „Sprollweg“ (ca. 0,4 ha) ausgewiesen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Manko: Bisher ist der städtebauliche Vertrag der unter anderem die Stadtgesellschaftliche Qualität sichert nirgends der Öffentlichkeit zugänglich.</p>	<p>Dies bedeutet, dass der regionale Wohnungsbauschwerpunkt von 7,0 ha um ca. 4,9 ha auf nun ca. 2,1 ha komprimiert wurde und mit der Bezeichnung „Ziegelwerk“ in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 – 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Besigheim als Wohnbaufläche Planung und Reserve dargestellt ist.</p> <p>Es ist eine Bruttowohndichte von 90 EW/ha als Zielvorgabe zu erfüllen. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird diese Zielvorgabe erfüllt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht ca. 260 Wohneinheiten vor. Ausgehend von einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohner/WE ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 270 EW/ha</p> <p>Eine Offenlage des städtebaulichen Vertrags ist bzw. war hier nicht erforderlich: Eine Auslegungs-/Offenlagepflicht besteht jedenfalls dann nicht, wenn ein städtebaulicher Vertrag nicht im Bebauungsplan ergänzend bzw. festsetzungsergänzend ist, wenn dieser mithin lediglich zusätzlich und vorsorglich der Konfliktminimierung dient, die jeweiligen Konflikte aber auch bereits durch den Bebauungsplan selbst ohne Zuhilfenahme des Vertrages gelöst werden (OVG Lüneburg, Urteil v. 12.01.2011 – 1 KN 28/10, BeckRS 2011, 49913; <i>Reidt</i>, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 11, Rn. 92). Daher ist der städtebauliche Vertrag vorliegend kein Bestandteil des „Bebauungsplanentwurfs“</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p><i>Verweis auf: Anlage_4.0_Begründung_Luisen Höfe.pdf</i> <u>Teil D 2. Maß der baulichen Nutzung</u></p>	<p>und damit der Öffentlichkeitsbeteiligung (Siehe hierzu BVerwG, Urteil v. 1904.2012 – 4 CN 3/11, NVwZ, 1338, 1339: „Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung ist der „Entwurf“ des Bebauungsplans, zu dem nach § 2 a S. 1 und § 9 VIII BauGB der Entwurf der Begründung gehört (BVerwG, Buchholz 406.11 § 4 a BauGB Nr. 1 = NVwZ 2010, 777 Rdnr. 12). Der zwischen der Stadt und der Eigentümerin des Plangebietes geschlossene Vertrag ist weder Bestandteil des Bebauungsplans noch seiner Begründung. Er wird auch nicht dadurch zum Bestandteil des Bebauungsplans, dass in der Planbegründung darauf hingewiesen wird, die Stadt wolle unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans als ergänzende Absicherung die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung mit einem städtebaulichen Vertrag sicherstellen.</p> <p>Vorliegend werden die jeweiligen Konflikte bereits ohne Zuhilfenahme des städtebaulichen Vertrages durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gelöst, weswegen es nicht notwendig gewesen ist, den Entwurf des städtebaulichen Vertrages auch auszulegen. Gleichwohl wird in der Abwägungstabelle an den jeweiligen inhaltlichen Stellen zur Erhöhung der Transparenz auf den städtebaulichen Vertrag hingewiesen, ohne dass dies rechtlich notwendig wäre.</p> <p>Es ist korrekt, dass der Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung die Reduktion der</p>	

Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<p>Die Gebäudehöhen und das Maß der baulichen Nutzung wurden bereits am 12.12.23 durch den Gemeinderat beschlossen. Die Begründung am 15.2.24 doch wieder ein Geschoss draufzupacken aus Symmetriegründen ist nicht nachvollziehbar.</p> <p><i>Verweis auf: Anlage_4.0_Begründung_Luisen Höfe.pdf</i> <u>Teil D – 2. GFZ Seite 20</u></p> <p>Der Orientierungswert der Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete wird überschritten! (§ 17 BauNVO) Die Begründung zur Überschreitung ist abzuwägen. Das Argument Wohnbauschwerpunkt dessen Vorgaben weit übererfüllt werden, liefert keine städtebauliche Begründung. Verschattung (Luisen- und Marienstraße) und Abstand zu den Gebäuden der Marienstraße werden nur sehr knapp erreicht. Die städtebauliche Begründung ist nicht stichhaltig, da bisher von städtischer Seite keinerlei alternative Maßnahmen zur Nachverdichtung der Bestandsbebauung in der Weststadt als auch in der Gesamtstadt durchgeführt werden! (siehe auch 1.1). Die Auswirkungen auf das Bestandsgebiet sind hauptsächlich negativ, da es ja keinerlei Verbesserungen der Infrastruktur gibt.</p>	<p>Häuser 2 und 3 um ein Geschoss beschlossen hat. Die städtebauliche Auseinandersetzung mit der Situation hat jedoch gezeigt, dass durch das Gebäude 3 keine nachteiligen Auswirkungen durch eine maximale Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen besteht und dass das Gebäude 2 mit drei Vollgeschossen und einem zur Luisenstraße zurückversetzten Dachgeschoss im Gesamtkontext die städtebaulich angepasste Lösung ist.</p> <p>Diese Lösung wurde durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 27.02.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen und ist daher Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Die Überschreitung der Orientierungswerte ist in der Begründung zum Bebauungsplan (Teil D Ziff. 2) hinreichend begründet:</p> <p>„Durch die GRZ von 0,4 und einer möglichen Bruttogeschossfläche von bis zu ca. 26.500 m², kann die Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 1,4 betragen. Dies entspricht nicht dem Orientierungswert gem. §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Die Abstandsflächen werden im gesamten Plangebiet eingehalten, eine mögliche Verschattung der angrenzenden Bebauung wurde in einer Besonnungsstudie (Anlage 5.2) untersucht, wobei festgestellt wurde, dass mindestens eine mittlere</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p><i>Verweis auf: Anlage_4.0_Begründung_Luisen Höfe.pdf</i> <u>Teil D 13. Maßnahmen zum Lärmschutz</u> Fehlende Maßnahmen: Da ja die Lärmzumutung bei einigen Anwohnern zumindest nachts überschritten wird stellt sich folgende Frage: Gibt es Schallschutzfenster und Schallschutzlüfter? – für diese Anwohner im Störbereich? (z.B. Anwohner direkt gegenüber der Tiefgaragenausfahrten in der Luisenstraße)</p> <p><i>Verweis auf: Anlage 5.6_Besonnungsstudie.pdf</i> <u>unzureichend</u> In der Besonnungsstudie sind nur die Auswirkungen auf die Gebäude, jedoch nicht auf die (teils tieferliegenden Freiflächen Gärten und des öffentlichen Raums berücksichtigt.</p>	<p>Besonnungsqualität (bezogen auf den 21.3. eines Jahres) gegeben ist. Da für das Plangebiet ein besonders sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie ein verdichtete Bauweise aufgrund des regionalen Wohnungsbauschwerpunkts geboten ist, ist diese Überschreitung der Orientierungswerte der Geschossflächenzahl hier städtebaulich begründet.“</p> <p>Im Bebauungsplan werden u.a. passive Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude notwendig (Ziff. A 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Diese beziehen sich jedoch nicht auf Bestandsgebäude in der Luisenstraße. Für die Bestandsgebäude sind keine Lärmschutzmaßnahmen durch das Bauvorhaben/Tiefgaragenausfahrt notwendig.</p> <p>Sind bei einem Bauvorhaben die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen – wie vorliegend insbesondere auch im Verhältnis zum Grundstück des Einwenders – eingehalten, so scheidet eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung und Besonnung in aller Regel aus, weil das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme vom Landesgesetzgeber insoweit in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften konkretisiert worden ist (so explizit: VGH München Urteil v. 25.02.2022 – 15 N</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p><i>Verweis auf: Anlage 5.7_Geologie-Hydrogeologie.pdf</i> Welchen konkreten Weg wird das jahreszeitlich bedingt Stau- und Hangwasser nehmen?</p>	<p>21.2219, BeckRS 2022, 4442 Rn. 20). Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften stellt die Verschattung eines Grundstücks daher regelmäßig keinen abwägungserheblichen Belang dar (z.B. VGH München, Urteil v. 31.03.2021 – 15 N 20.411 - juris Rn. 26 f.). Eine Minderung der Besonnung durch ein neues oder verändertes Gebäude in der Nachbarschaft ist somit eine typische Folge einer Nachbarbebauung. Die gleichwohl durchgeführte Sonnenstudie wurde auf Grundlage der DIN EN 17037 durchgeführt. Diese enthält – wie die Einwender korrekt vorbringen – lediglich Vorgaben zur Besonnung von Innenräumen. Die Besonnungsstudie kommt zum Ergebnis, dass die Anforderungen der DIN EN 17037 auf die Umgebungsbebauung eingehalten werden. Auf Grundlage dieser Studie ist daher nicht zu erkennen, dass die Einwender trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften bezüglich Ihres sonstigen Grundstücks (Freiflächen etc.) oder der öffentliche Raum ausnahmsweise durch eine verminderte Belichtung oder Besonnung abwägungserheblich beeinträchtigt wird.</p> <p>Das Hangwasser wird in Mulden entlang der Grundstücksgrenzen gesammelt und über Notüberläufe an das im Plangebiet geplante und das bestehende Kanalnetz in der Marienstraße abgeleitet. Die Dimensionierung der Mulden wird im Zuge der weiteren Erschließungsplanung konkret festgelegt, so dass sich keine Beeinträchtigungen für die umliegenden Grundstücke und das vorhandene Kanalnetz ergeben.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p><i>Verweis auf: Anlage 6_Konzeption_Regenwasserversickerung.pdf</i> Hier werden nur Möglichkeiten aufgezeigt, ohne klare Vorgaben was zu realisieren ist.</p> <p>Durch die Hanglage ist vor allem wichtig wo/wie bei Starkregen das Oberflächenwasser abläuft, wenn es die „Schwammstadt“ nicht mehr aufnimmt. Der alte Kanal in der Luisenstraße ist hierzu keineswegs in der Lage.</p> <p><i>Verweis auf: Anlage 7_Energie- und Mobilitätskonzept.pdf</i> <u>Energiekonzept</u> Es sind bisher kaum die geplante Bebauung betreffenden Fakten und Werte enthalten. Wie hoch ist der autarke Energieversorgungsgrad? Sind bei der Photovoltaik Speichermedien eingeplant? – ohne diese ist ja die Eigenversorgungsquote nicht sehr hoch. Wie hoch sind die berechneten Quoten der Wärmepumpenstromversorgung im Sommer? Und im Winter? Auch Details zur Ver- und Entsorgung, Frischwasser/Abwasser sucht man vergebens.</p>	<p>Es werden hinreichende planungsrechtliche Festsetzungen (u.a. Retentionsmulden in den Pflanzgeboten 4, 5 und 6, Dachbegrünung, versickerungsfähige Beläge) zum Umgang mit Niederschlagswasser im Bebauungsplans festgesetzt.</p> <p>Der Stadt Besigheim liegt noch kein abschließendes Starkregenrisikomanagement vor. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung werden die Retentionsmulden so dimensioniert, dass prognostizierte Regenereignisse gepuffert und zurückgehalten werden können, so dass sich keine Beeinträchtigungen für die umliegenden Grundstücke und das vorhandene Kanalnetz ergeben.</p> <p>Es handelt sich hierbei um einen Angebots-Bebauungsplan. Die hier aufgeführten Fragen können durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht geregelt werden.</p> <p>Die Kenntnisse zum Energie- und Mobilitätskonzept der Luisen Höfe zum Stand des Entwurfsbeschlusses des Bebauungsplans sind in dessen dargelegt. Weitere Aussagen können hierzu nicht gemacht werden, da die entsprechend notwendigen Planungsschritte im Hochbau noch nicht erreicht sind. Hinweis: Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Eigentümerin des Plangebietes zur Umsetzung eines Energiekonzeptes.</p>	

Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<p>Wie sind die Erschließungskosten für die Energie inclusive Frischwasser und Abwasser geregelt?</p> <p><i>Verweis auf: Anlage 7_Energie- und Mobilitätskonzept.pdf</i> <u>Mobilitätskonzept</u> Bei 4 geplanten Elektroladeplätzen ist kaum von einem zukunftssträchtigen Konzept zu sprechen. Fußläufig erreichbar: Die 10 Minuten Stadt wird aufgrund der gegebenen Hanglage ältere Einwohner zur Autonutzung zwingen.</p>	<p>Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet durch die Luisen Höfe eGbR auf deren Kosten lässt die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Stadt Besigheim unberührt.</p> <p>Um eine unangemessene Kostenbelastung zu vermeiden, rechnet die Stadt Besigheim die Aufwendungen der Luisen Höfe eGbR für die Herstellung der Erschließungsanlagen auf den Wasserversorgungsbeitrag bzw. den Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal gemäß den gültigen örtlichen Satzungen an.</p> <p>Durch die Entfernung zur Besigheimer Kernstadt und der notwendigen Mobilitätswende ist davon auszugehen, dass die „10 Minuten Stadt“ auch für Radfahrer und Fußgänger aus dem Plangebiet eine relevante Zielsetzung ist.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet werden auf den öffentlich nutzbaren Stellplätzen (Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze mit GR / FR 1) mindestens 4 Ladepunkte mit einer Ladeleistung von 11 kW durch den Vorhabenträger aufgestellt. Zudem soll durch einen externen Anbieter, ein Car-Sharing-Angebot bereitgestellt werden. Davon unberührt sind Vorbereitungen für private Ladeinfrastruktur in den jeweiligen Tiefgaragen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Aus den genannten Gründen erheben wir Einspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf und verlangen eine sorgfältige Prüfung der genannten Punkte sowie Einsicht in den städtebaulichen Vertrag.</p>	<p>Die vorbenannten Regelungen zur Bereitstellung von Ladepunkten und Car-Sharing Angeboten sind nicht Inhalt des Bebauungsplans, sondern des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p>	
<p>2.9</p>	<p>Öffentlichkeit 9 Schreiben vom: 08.04.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Ich möchte Ihnen einen Einwand gegen die Bebauung mit 8 Vollgeschossen beim Haus 12 der Luisenhöfe zuleiten. 5 Vollgeschosse wären bereits ein weites und ausreichendes Entgegenkommen für das Projektinteresse des Bauträgers.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> In den letzten 50 Jahren wurden in Besigheimer Neubaugebieten maximal 4 Vollgeschosse gewährt. Daher stellen 8 Vollgeschosse keine Planung mit Maß und Mitte dar, sondern sind eine ungerechtfertigt hohe Belastung für alle oberhalb liegenden Eigentümer, mit der keiner bei der eigenen Immobilie weder planen noch dies hätte erwarten können. Der Wertverlust meiner Immobilie dürfte aufgrund des 8-Stöckers im deutlich fünfstelligen Bereich liegen. 	<p>Die Entwicklung des Verkehrswerts eines Grundstücks außerhalb des Plangebiets ist kein abwägungserheblicher Belang (siehe im Überblick: <i>Külpmann</i>, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 152. EL Oktober 2023, § 10, Rn. 263; ausdrücklich <i>Battis</i>, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 1, Rn. 123: „Eine</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>Grundstückswertminderung benachbarter Grundstücke stellt keinen eigenständigen Abwägungsposten dar.“).</p> <p>Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf „Nachbargrundstücke“ beurteilt sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan zugelassen wurden (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17/ 94, NVwZ 1995, 895, 896). Der Grund dafür liegt darin, dass der Verkehrswert eines Grundstücks durch viele – auch nicht städtebauliche – Faktoren beeinflusst werden kann (hierzu: BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 – 4 C 2/85, NVwZ 1989, 151, 152).</p> <p>Etwaige Auswirkungen der Planung können daher ggf. ihre Ausdrücke im wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks finden, ohne dass jedoch potentielle Wertveränderungen des Grundstücks in die Abwägung einzustellen wären (VGH München Urteil v. 3.3.2011 – 2 N 09.3058, BeckRS 2011, 30349: „Unmittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie - wie hier - bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auftreten.“).</p> <p>Aus diesem Grund ist eine etwaige Verkehrswertänderung benachbarter Grundstücke sowie auch sämtlicher Grundstücke in Besigheim kein Belang, der in die Abwägung einzustellen wäre.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<ul style="list-style-type: none"> Der Anwalt meiner Rechtsschutzversicherung ist der Meinung, dass sich an diesem eklatanten Vollgeschossanzahlunterschied zum bisherigen, eine zu hohe Gewichtung des Bauträgerinteresses zeigt. Er empfiehlt mit diesem Argument gegen den gesamten Bebauungsplan zu klagen. Ich hoffe jedoch auf Einsicht bei den Planenden und im Entscheidungsgremium auf das was angemessen ist, denn aufgrund einer persönlichen Überlastungssituation werde ich diese Klage nicht führen. <p>Weitere Argumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bisher wurde kein überzeugendes Argument geliefert mit dem ein 8-stöckiges Gebäude begründet werden kann. „Städtebauliches Zeichen“, „Blickbeziehung zur Altstadt“, „niedriger als der Turm der kath. Kirche“ oder „da war früher ein Kamin“, das ist doch alles substanzlos. Die 8 Vollgeschosse sind auch nicht „sozial“ begründet und energetisch nachteilig. So kann eine Belastung anderer Immobilienbesitzer im Umfeld nicht überzeugend argumentiert werden. Der Treiber ist das Profitinteresse des Bauträgers und dessen Rechnung geht bei der günstigen Erschließungssituation und den vielen, vielen geplanten Wohnungen garantiert auf. 	<p><u>Berücksichtigung der Belange gem. BauGB:</u> Ein Vergleich zwischen einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung und einer verdichteten Geschosswohnungsbauweise innerhalb eines Wohnungsbauschwerpunkts führt zu einem erheblichen Vollgeschossanzahlunterschied.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse sowie des Umwelt- und Klimaschutzes der Einwender berücksichtigt. Allerdings sind auch die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wohnraumversorgung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese beiden Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Das Abstandsflächenrecht dient dem vorbeugenden Brandschutz und zudem der möglichst natürlichen Belichtung und Belüftung sowie Besonnung im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzbarkeit insbesondere von Gebäuden ohne Missstände und zielt somit auch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ab, worunter auch die durch die Einwender vorgebrachte Befürchtung einer starken Beeinträchtigung der Luftzirkulation fällt. Die erforderlichen Abstandsflächen für die einzelnen Gebietsarten sind in der Landesbauordnung (LBO) geregelt. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch dessen Festsetzungen werden daher noch keine konkreten</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>Vorhaben genehmigt, die die entsprechenden Abstandsflächen nach LBO unterschreiten würden.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zudem ausreichend, um den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend Rechnung zu tragen. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung hat zum einen – trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften – keine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Zum anderen wird durch die Festsetzungen bereits vermieden, dass im Plangebiet ein einheitlicher langer Baukörper entsteht, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind mehrere hofartig gruppierte Einzelbaukörper geplant, die zudem in der Höhenentwicklung gestaffelt sind. Dadurch wird den Anforderungen nach ausreichender Belichtung, Belüftung, Brandschutz und sozialem Abstand bereits auf der Ebene des Bauplanungsrechts – auch nach nochmaliger Prüfung – im vorliegenden Fall Rechnung getragen.</p> <p>Es ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.</p>	

Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<ul style="list-style-type: none"> • Die Siluettensimulation die der Bauträger kurz vor der Gemeinderatssitzung am 12.12.2023 veröffentlicht hat ist ungeeignet. Ein graues Gebäude vor grauer Winterlandschaft, das dadurch vor dem ansteigenden Gelände der Schwalbenhäde quasi verschwindet. Also ich musste zweimal hinschauen um die Gebäudeoberkanten zu sehen – objektive Meinungsbildung war das nicht. • Das 8-stöckige Gebäude ist eine Bausünde, die von fast allen Panoramapunkten des Besigheimer Talkessels wahrgenommen werden wird, höher als das Rathaus und das alte Schulhaus. <p>Final bringt mich die Art des Vorhabens aber auch die Form des Verfahrens u.a. mit den zu hohen Vorteilen für den Bauträger in Sorge über die Entwicklung von Besigheim. Es wird künftig möglich verbreitet Großstadtbebauung mit neuen Dimensionen bei der Vollgeschossanzahl zu errichten und uns damit viele Ingersheimer-</p>	<p>Die Ansichten wurden auf Grundlage eines aktuellen Fotos (Dezember 2023) und anhand des architektonischen Farbkonzepts erstellt. Dies kann dazu führen, dass die Lesbarkeit leidet, stellt jedoch fachlich die geplante Bebauung dar. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Einwand nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans betrifft.</p> <p>Soweit der Einwander auf das städtebauliche Konzept („Haus 12“) Bezug nimmt, ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle einen markanten Hochpunkt vor; der Bebauungsplan lässt diesen mit seinen Festsetzungen zu. Dieser bleibt mit seiner maximalen Gebäudehöhe gem. LBO BW unter den Maßen eines Hochhauses. Der Quartiersplatz wird baulich durch dieses bis zu 8-geschossige Gebäude (maximale Gebäudehöhe 24 m + möglicher technischer Aufbauten) in seiner Lage gestärkt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Die Stadt Besigheim hat mit externer Fachberatung die Planungen des Grundstückseigentümers in den vergangenen 3,5 Jahren intensiv diskutiert und mitgestaltet. In der Abwägung der Einzelbelange wurde zwischen der</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Feld –Konstellationen ins ganze Gebiet zu holen. Dieser Preis ist viel zu hoch neben dem, dass bei den Luisenhöfen schon jetzt die heutigen Besigheimer zum Vorteil des Bauträgers zu stark belastet werden.</p>	<p>Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs und der fachlichen Begleitung durch einen mobilen Gestaltungsbeirat, die Entscheidung auf Grund folgender Maßnahmen zur Steuerung der kommunalen Planungshoheit zugunsten der fachlichen Begleitung getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klärung kommunaler Interessen - Städtische Machbarkeitsanalysen - Planungskostenübernahmevertrag - Vorstellung und Diskussion der Planungen im mobilen Gestaltungsbeirat - Qualitätssicherung Hochbau und Freianlagen 	
<p>2.10</p>	<p>Öffentlichkeit 10 Schreiben vom: 15.04.2024</p> <p>Betroffene Flurstücke Nr. 2115/3, 2116/3, 2116/4</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Massen und Höhen der Häuser geplant sind.</p>	<p>Die durch den Einwender benannten Flurstücke liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Luisen Höfe“. Es werden mithin keine Grundstücke Dritter durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ ohne deren Zustimmung überplant.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans besteht aus einem Textteil, einer Planzeichnung, einer Begründung und die Satzung über örtliche Bauvorschriften. Diese Unterlagen wurden durch Veröffentlichung im Internet sowie dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2024 bis 17.04.2024 für jedermann zugänglich gemacht.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Auch die Besonnungsstudie hat ein hohes Defizit.</p> <p>Laut Zeichnung des Bebauungsplans sind meine Grundstücke teilweise überplant.</p> <p>Die geplante massive Bebauung entspricht in keiner Weise der Umgebung.</p>	<p>In diesen Dokumenten sind die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (u.a. Gebäudehöhen, überbaubare Grundstücksfläche) enthalten und in der Begründung entsprechend städtebaulich begründet.</p> <p>Leider wird das durch Öffentlichkeit 10 behauptete hohe Defizit in der Besonnungsstudie nicht konkret benannt. Dadurch kann hierzu nicht konkret Stellung genommen werden.</p> <p>Leider wurde durch Öffentlichkeit 10 nicht benannt, in welchem Bereich eine Überplanung ihres Grundstücks stattfinden soll. Die durch den Einwender benannten Flurstücke liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Luisen Höfe“. Es werden mithin keine Grundstücke Dritter durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ ohne deren Zustimmung überplant.</p> <p><u>Berücksichtigung der Belange gem. BauGB:</u> Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse sowie des Umwelt- und Klimaschutzes der Einwender berücksichtigt. Allerdings sind auch die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wohnraumversorgung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese beiden Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander abgewogen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>Das Abstandsflächenrecht dient dem vorbeugenden Brandschutz und zudem der möglichst natürlichen Belichtung und Belüftung sowie Besonnung im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzbarkeit insbesondere von Gebäuden ohne Missstände und zielt somit auch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ab, worunter auch die durch die Einwender vorgebrachte Befürchtung einer starken Beeinträchtigung der Luftzirkulation fällt. Die erforderlichen Abstandsflächen für die einzelnen Gebietsarten sind in der Landesbauordnung (LBO) geregelt. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch dessen Festsetzungen werden daher noch keine konkreten Vorhaben genehmigt, die die entsprechenden Abstandsflächen nach LBO unterschreiten würden.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zudem ausreichend, um den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend Rechnung zu tragen. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung hat zum einen – trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften – keine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Zum anderen wird durch die Festsetzungen bereits vermieden, dass im Plangebiet ein einheitlicher langer Baukörper entsteht, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind mehrere hofartig gruppierte Einzelbaukörper geplant, die zudem in der Höhenentwicklung gestaffelt sind.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Hiermit erhebe ich Einspruch und bitte gleichzeitig um einen kostenpflichtigen Ablehnungsbescheid, falls meine Argumente abgelehnt werden.</p>	<p>Dadurch wird den Anforderungen nach ausreichender Belichtung, Belüftung, Brandschutz und sozialem Abstand bereits auf der Ebene des Bauplanungsrechts – auch nach nochmaliger Prüfung – im vorliegenden Fall Rechnung getragen.</p> <p>Es ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.</p> <p>Bei der Stellungnahme handelt es sich um eine im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in einem Bebauungsplanverfahren abgegebene Stellungnahme. Das Gesetz sieht hier nicht den Erlass (kostenpflichtiger) „Ablehnungsbescheide“ vor. Vielmehr wird der Einwender nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat – kostenfrei – über die Behandlung seiner Stellungnahme informiert.</p>	
<p>2.11</p>	<p>Öffentlichkeit 11 Schreiben vom: 16.04.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir sind Eigentümer (in Erbengemeinschaft) der Flurstücke Nr. 2145 und 2145/6 der Gemarkung Besigheim, die südwestlich unmittelbar an</p>		

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>das Plangebiet, des sich derzeit in der Offenlage befindlichen Bebauungsplanentwurfs „Luisen Höfe“, angrenzen. Die gesamte Grundstücksfläche ist an den Stuckateurbetrieb GERSTETTER, deren Inhaber allein Ulrich Gerstetter ist, überlassen. Wir nehmen zum Entwurf des Bebauungsplans und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften sowohl als Eigentümer, als auch als Gewerbetreibender Stellung.</p> <p>Der Stuckateurbetrieb bildete zusammen mit dem ehemaligen Ziegeleigelände eine, so auch planerisch festgesetzte, gewerbliche Baufläche, und entwickelte sich in den zurückliegenden 100 Jahren am Firmensitz erfolgreich. Die rund 20 Mitarbeiter/innen erbringen Arbeiten in den Bereichen Stuckateur, Trockenbau, Schwimmballenausbau, Gerüstbau, Maler. Bemühung den Betrieb bzw. Teile davon an eine andere Stelle umzuziehen, schlugen in den letzten Jahrzehnten wiederholt mangels Flächenangeboten für Handwerksbetriebe in Besigheim fehl. Somit befindet sich neben dem Büro- und dem Sozialgebäude auch heute noch der Betriebshof mit Betriebshalle und Lager auf den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken.</p> <p>Diese gewerbliche Fläche ist daher zu schützen, um den Gewerbebetrieb langfristig aufrecht erhalten zu können. Vor allem da durch die vollständige Aufsiedlung in der Umgebung, die Zunahme des Verkehrs in und aus der Marienstraße und die Aufgabe des benachbarten Gewerbebetriebs (Ziegelei) die betriebliche Tätigkeit bereits heute erschwert ist.</p> <p>Durch eine Bebauung des Plangebiets, die grundsätzliche begrüßt wird, darf daher keine Situation entstehen, die den Betrieb und dessen Entwicklung weiter einschränkt.</p>		

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Bedenken bestehen insoweit insbesondere beim Thema Lärm. Diese Bedenken wurden im Bebauungsplanverfahren durch die schalltechnische Untersuchung des Büros Heide + Jud vom 07.02.2024 bestätigt.</p> <p>So wird u.a. festgestellt, dass durch den Gewerbebetrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet (tags bis 12 dB(A)) überschritten werden und innerhalb des Bebauungsplans Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen sind, damit der Handwerksbetrieb durch die heranrückende Wohnbebauung nicht in seiner Entwicklung und Betriebsfähigkeit eingeschränkt wird (es gilt nicht das Verursacherprinzip!).</p> <p>Diesem Belang ist in den bisherigen Planungen noch nicht hinreichend Rechnung getragen:</p> <p>1. <u>Passive Maßnahmen nicht zulässig</u> Soweit passive Schallschutzmaßnahmen wie Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume mit Festverglasung oder eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite angedacht werden, schützen diese nicht, wie erforderlich, die Außenwohnbereiche und stellen demnach aus rechtlichen Gesichtspunkten kein zulässiges Mittel gegenüber gewerblichem Lärm dar.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans (Teil A. Ziff. 12 d. und e.) stellen sicher, dass keine Einschränkung des Betriebes in seinem genehmigten Umfang aufgrund der gemäß Bebauungsplan künftig in räumlicher Nähe hierzu zulässigen Wohnbebauung eintritt. Mit den Festsetzungen wird die Ergreifung von (rechtlich zulässigen) Maßnahmen bei Realisierung von Wohnbebauung vorgegeben.</p> <p>Dabei werden sowohl für schutzbedürftige Räume von Wohnungen als auch für Außenwohnbereiche Festsetzungen getroffen.</p> <p>Damit wird den seitens der Einwender vorgetragenen Bedenken durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen. Diese sind für schutzbedürftige Räume (planungsrechtliche Festsetzungen gem. Teil A Ziff. 12 d.) als auch für Außenwohnbereiche Tag (planungsrechtliche Festsetzungen gem. Teil A Ziff. 12 e.) notwendig.</p> <p>Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung oder aktiven Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>2. <u>Aktive Maßnahmen nicht umsetzbar</u> Die weiter angedachten Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Balkone und/oder Wintergärten schützen zwar den Außenwohnbereich, sind nach dem Bebauungsplanentwurf aber nur innerhalb der Baugrenzen möglich; außerhalb sind nur offene Balkone und Terrassen zulässig, sodass diese Schallschutzmaßnahmen dort nicht ausführbar sind.</p> <p>3. <u>Keine Lösung auf Planungsebene</u> Der Bebauungsplanentwurf beschränkt sich im Wesentlichen darauf, dass die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018) im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren, in dem auch ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen werden können, eingehalten werden müssen.</p> <p>Eine Lösung des Konflikts auf Planungsebene lässt der Bebauungsplanentwurf vermissen. Möglich wären beispielsweise</p>	<p>Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018) reduziert werden.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Bebauung mit verglasten Balkonen und/oder Wintergärten, sofern diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.</p> <p>Soweit der Einwender auf das städtebauliche Konzept Bezug nimmt, ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.</p> <p>Dies ist nicht korrekt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans (Teil A. Ziff. 12 d. und e.) stellen sicher, dass notwendige Maßnahmen für schutzbedürftige Räume als auch Außenwohnbereiche umzusetzen sind. Mit den Festsetzungen wird die Ergreifung von (rechtlich zulässigen) Maßnahmen bei Realisierung von Wohnbebauung vorgegeben.</p> <p>Damit wird den seitens der Einwender vorgetragenen Bedenken durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>eine andere Gebäudestellung, eine Abstandsvergrößerung oder auch eine immissionsbezogene Gliederung des Baugebiets.</p> <p>4. <u>Kein Schutz der Außenwohnbereiche</u> Wie und wann werden die Außenwohnbereiche, z.B. die Gärten geschützt? Der Bebauungsplanentwurf beantwortet diese Frage <i>auf Seite 25 seine Begründung</i> mit einem: Grundsätzlich gar nicht! Die Bewohner im Plangebiet hätten höhere Lärmeinwirkungen zu akzeptieren, denn aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets stünden aus städtebaulicher, technischer und finanzieller Sicht in keinem geeigneten Verhältnis.</p> <p>Diese „Lösung“ bedeutet für uns voraussichtlich zukünftig regelmäßig Ärger.</p> <p>Abgesehen davon, dass es wohl durchaus auch Bewohner geben wird, die sich bereits bei Immissionen unterhalb der zulässigen Pegelwerten beschweren, wird dies erst recht bei Immissionen oberhalb der zulässigen Pegelwerte und (durch die hohe städtebauliche Dichte) kleinräumigen Freiflächen, wie hier, der Fall sein.</p> <p>Dies dürfte der Stadtverwaltung wohl auch bewusst gewesen sein, anders ist es nicht nachvollziehbar, weshalb sie bei der Frage, welche Einschränkungen vertretbar sind (<i>auf Seite 25 der Bebauungsplanbegründung</i>) allein zwischen dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Schaffung von Wohnraum in innerstädtisch, integrierter Lage abwägt, und die betrieblichen Belange des Gewerbebetriebs völlig außer Betracht lässt. Gerade diese sprechen aber für die</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan „Luisen Höfe“ wird auf S. 32 der Umgang mit dem angrenzenden Stuckateurbetrieb behandelt und die Interessen untereinander abgewogen, was bedeutet: <i>„Der Handwerksbetrieb darf durch die heranrückende Wohnbebauung jedoch nicht in seiner Entwicklung und Betriebsfähigkeit eingeschränkt werden.“</i></p> <p>Dazu werden die möglichen Maßnahmen benannt. Daher stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans (Teil A. Ziff. 12 d. und e.) sicher, dass keine Einschränkung des Betriebes in seinem genehmigten Umfang aufgrund der gemäß Bebauungsplan künftig in räumlicher Nähe hierzu zulässigen Wohnbebauung eintritt. Mit den Festsetzungen wird die Ergreifung von (rechtlich zulässigen) Maßnahmen bei Realisierung von Wohnbebauung vorgegeben.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>denkbare Alternative, nämlich einem Abrücken von der gewerblichen Lärmquelle.</p> <p>5. <u>Maßnahmen auf unserem Grundstück nicht die (alleinige) Lösung</u> Wir sind grundsätzlich bereit, Teile unseres Grundstücks auch für aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung zu stellen, sofern diese eine zukünftige Entwicklung unserer Gebäude nicht beeinträchtigen. Damit könnten diese Maßnahmen ausnahmsweise außerhalb des Plangebiets hergestellt werden.</p> <p>Es muss dabei aber berücksichtigt werden, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die baulichen Möglichkeiten weitestgehend ausgeschöpft sind; • Wir eine Erbengemeinschaft, mit teils unterschiedlichen Interessen sind; • Nach der schalltechnischen Untersuchung des Büros Heide + Jud dadurch nu eine geringfügige Verbesserung der Lärmpegelbereiche zu erwarten ist und deshalb die zulässigen Beurteilungspegel weiter überschritten sind. <p>Zusammenfassend müssen wir daher feststellen, dass der Bebauungsplan gerade keine größeren Vorkehrungen dafür trifft, dass der Handwerksbetrieb durch die heranrückende Wohnbebauung nicht in seiner Entwicklung und Betriebsfähigkeit eingeschränkt wird. Dies beeinträchtigt hervorgehoben natürlich den Inhaber, aber auch die weiteren Eigentümer.</p> <p>Wir sehen daher die Abwägung im Bebauungsplanverfahren als fehlerhaft an. Die vorgenannten Belange und Gesichtspunkte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und zutreffend zu bewerten.</p>	<p>Mit seinen vorgenannten Festsetzungen bewältigt der Bebauungsplan den Konflikt.</p> <p>Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Luisen Höfe eGbR als alleinige Eigentümerin des Plangebietes zwischenzeitlich mit den Einwendern einen Vertrag zur Bewältigung des potentiellen Konfliktes geschlossen hat. In diesem Vertrag haben alle vier Einwender zu Gunsten der Luisen Höfe eGbR und zu Lasten der eigenen Flurstücke eine Grunddienstbarkeit für die Errichtung und Belassung einer Schallschutzwand auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit einer Gesamtlänge von ca. 20 m und einer Höhe von ca. 4 m bestellt.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		
2.12	<p>Öffentlichkeit 12 Schreiben vom: 16.04.2024</p> <p>Meine Stellungnahme zum aktuell öffentlich ausliegenden Bebauungsplanentwurf „Luisen Höfe“</p> <p>Das geplante Neubau-Wohnprojekt „Luisen Höfe“ soll relativ schnell realisiert werden: ein Baubeginn soll noch im September 2024 eintreten – wie ich der Zeitung „Neckar-Enz-Bote“ entnehme.</p> <p>Dabei sind soziale Belange im Projekt überhaupt nicht berücksichtigt worden. Hier: bei den ca. 261 vorgesehenen Wohneinheiten gibt es – entgegen den baulandpolitischen Grundsätzen Besigheims – keinerlei sozial geförderte Wohnungen. Dies ist angesichts der großen Wohnungsnot allgemein in keiner Weise akzeptabel.</p> <p>Im Vorfeld hatte ich den bis 31.03.24 amtierenden Bürgermeister Bühler dazu befragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bürgerfragestunde bei der Gemeinderats-Sitzung am 07.11.23 im Rathaus Besigheim; meine Frage an BM Bühler: werden sozial geförderte Wohnungen bei Luisen Höfe berücksichtigt werden? Seine Antwort: dazu würden noch Gespräche mit Fa. Wohnbau Layher geführt werden. <p>Infoveranstaltung „Luisen Höfe“ in Besigheim, Alte Kelter am 16.11.23; freundliches persönliches Gespräch zwischen BM Bühler und mir; ihm gegenüber kritisierte ich das Fehlen sozial geförderter Wohnungen; BM Bühler dazu: der Investor Fa. Wohnbau Layher sei der einzige</p>	<p><u>Preisgedämpfter Mietwohnungsbau</u> Es wird ein Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Es können daher keine pauschalen Aussagen über mögliche künftige Mietpreise o.ä. getroffen werden. Der Bebauungsplan enthält auch keine Festsetzungen hierzu.</p> <p>Dennoch verfolgt die Stadt Besigheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ das Ziel zur möglichst optimalen Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB.</p> <p>Die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Besigheim (beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Besigheim am 20.07.2021) zur nachhaltigen Steuerung und Erhöhung des Angebots an, vor allem preiswerten Wohnraum für</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Bauträger weit und breit, der das gegenwärtig realisieren könne. Auf meine genannte Kritik gab BM Bühler keine Antwort.</p> <p>Das Wohnprojekt Luisen Höfe in der bestehenden Planfassung ist sozial völlig unausgewogen. Aus meiner Sicht darf das Projekt so nicht realisiert werden.</p>	<p>bedürftige Personenkreise ist als Grundlage heranzuziehen.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Besigheim hat für das vorliegende Bebauungsplangebiet in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, dass 20 % der für Wohnen im Bereich des Mietwohnungsbaus neu geschaffenen Wohnflächen der Gebäude 1 – 4 entsprechend den wohnbaupolitischen Grundsätzen an Haushalte mit mittlerem Einkommen zu vermieten sind. Alternativ können diese Flächen gemäß vorgenanntem Beschluss auch in anderen Gebäuden in den Luisen Höfen im gleichen Umfang oder aber im gleichen Umfang zeitgleich anderswo in der Stadt nachgewiesen werden.</p> <p>Auf Basis dieses Beschlusses hat sich die Eigentümerin des Baugebietes gegenüber der Stadt im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, auf die Dauer von 15 Jahren – gerechnet ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ – mindestens 11 preisgedämpfte Mietwohnungen mit insgesamt mindestens 805 m² Wohnfläche nachzuweisen. Diese Wohnungen müssen auf Gemarkung der Stadt Besigheim liegen und entweder im Eigentum der Eigentümerin des Baugebietes oder im Eigentum von im Vertrag benannten Personen stehen; diese Wohnungen dürfen nicht zugleich Bestandteil eines Nachweises bzgl. preisgedämpften Wohnungsbau/sozialen Wohnungsbau für ein anderes Wohnbauprojekt als das Baugebiet „Luisen Höfe“ sein. Der Mietpreis muss für jede preisgedämpfte Mietwohnung</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		mindestens 20 % unter der nach dem jeweils aktuellen Mietspiegel der Stadt Besigheim zu ermittelnden ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.	
2.13	<p>Öffentlichkeit 13 Schreiben vom: 16.04.2024</p> <p>Fachliche Stellungnahme zum städtebaulichen Entwurf Luisen Höfe anhand des Freianlagengestaltungsplans M 1:200</p> <p>1. Maßgebend für die Besonnung von Wohnräumen ist die DIN EN 17037. Bei der Beurteilung der Besonnung ist gemäß Anhang D zu beachten, dass Sonnenstrahlen, die nahezu parallel zur Außenwand auf ein Fenster treffen, nur die Fensterlaibung treffen und nicht in den Raum hineinfallen. Nur diejenigen Sonnenstrahlen, die in einem größeren Winkel auftreffen (etwa 30°, abhängig von der Wanddicke und der Fensterbreite) fallen ins Rauminnere.</p>	<p><u>Belichtung/ Besonnung</u></p> <p>Im Hinblick auf die mit der vorgenannten Thematik verbundene Tageslichtqualität bestehen keine formell-gesetzlichen Vorgaben. Als Beurteilungsrundlage wurde bisher in der Regel der Teil 1 der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen. Durch die im März 2019 veröffentlichte DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ (DIN EN 17037, 2019) wurde eine europaweit gültige Bewertungsgrundlage für die Tageslichtqualität in Räumen geschaffen. Die Richtlinie enthält allgemeine Empfehlungen und Hinweise für die Planung von Tageslichtöffnungen; die aktuelle Fassung der DIN 5034-1 (DIN 5034 Teil 1, 2021) bezieht sich auf deren Inhalte.</p> <p>Die DIN EN 17037 enthält Empfehlungen an die Raumhelligkeit. Das Tageslicht in einem Innenraum hängt hauptsächlich von dem verfügbaren natürlichen Licht und weiterhin von den Eigenschaften des Raums und seiner Umgebung ab.</p> <p>Die Beurteilungswerte der DIN EN 17037 ermöglichen auch eine Bewertung der Besonnungsqualität von Innenräumen;</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>diese stellen jedoch keine formell-gesetzlichen Grenzwerte dar. Die DIN EN 17037 spricht im Wortlaut von einer Empfehlungsstufe.</p> <p>Es ist auch zu beachten, dass selbst trotz einer unzureichenden Besonnungsdauer ein Raum ausreichend mit Tageslicht versorgt werden kann. Eine entsprechende Versorgung mit Tageslicht wird im Rahmen der Gebäudeplanung sichergestellt.</p> <p>Es kann in der Regel nicht verlangt werden, dass bereits durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen ein Schutzniveau geschaffen wird, das über den Schutz des Abstandsflächenrechts der LBO hinausgeht. Anhaltspunkte dafür, dass durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen ein über das Schutzniveau des Abstandsflächenrechts der LBO hinausgehendes Schutzniveau geschaffen werden muss, sind nicht erkennbar.</p> <p>Das Abstandsflächenrecht dient dem vorbeugenden Brandschutz und zudem der möglichst natürlichen Belichtung und Belüftung sowie Besonnung im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzbarkeit insbesondere von Gebäuden ohne Missstände und zielt somit auch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ab, worunter auch die durch die Einwender vorgebrachte Befürchtung einer starken Beeinträchtigung der Belichtung fällt. Die erforderlichen Abstandsflächen für die einzelnen Gebietsarten sind in der Landesbauordnung (LBO) geregelt. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch dessen</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>2. Wohnungen ausschließlich nach Nord-Ost orientiert Mehrere Wohnungen in den Blöcken 3, 6, 10, 11 und 12, zusammen etwa 18 Wohnungen.</p> <p>Die Richtung der Außenwände bildet mit der Ost-West-Himmelsachse einen Winkel von 50°. Die Ost-West-Achse wird hier als die Linie zwischen Sonnenauf- und Untergang bei durchschnittlicher Jahreszeit zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung des eingangs Gesagten verbleibt ein Winkel von 20°. Das bedeutet, dass nur während der Zeit, in der die Sonne diesen Winkel durchläuft - etwa 90 Minuten - ihre Strahlen in die Räume fallen. Diese Zeitspanne ist vom astronomischen Sonnenaufgang an gerechnet. Wegen der im Osten des Planungsgebiets höher liegenden Landschaft (Wasserturm, Ingersheimer Feld) findet der wahrnehmbare Sonnenaufgang deutlich später statt. Die tatsächliche Besonnungsdauer ist daher geringer als 90 Minuten. Die bei ihrem Erscheinen noch tief stehende Sonne wird die Wohnungen in den unteren Geschossen der Blöcke 10 - 12 vermutlich noch gar nicht treffen, weil sie im Schatten anderer Blöcke stehen.</p>	<p>Festsetzungen werden daher noch keine konkreten Vorhaben genehmigt, die die entsprechenden Abstandsflächen nach LBO unterschreiten würden.</p> <p>Dadurch wird den Anforderungen nach ausreichender Belichtung bzw. Besonnung grundsätzlich und – nach nochmaliger Prüfung – auch im vorliegenden Fall Rechnung getragen.</p> <p>Siehe Abwägung zu 1.</p>	

Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<p>5. Vom eigenen oder einem benachbarten Baukörper teilweise bzw. zu bestimmten Tageszeiten verschattete Wohnungen gibt es in nahezu allen Blöcken. Da die Verhältnisse bei jeder der betroffenen Wohnungen anders liegen, wird auf eine ausführliche Darstellung verzichtet.</p> <p>6. Die vorstehenden Aussagen wurden mit Näherungskonstruktionen erarbeitet und erheben keinen Anspruch auf Exaktheit. Sie zeigen jedoch, dass die Besonnungsverhältnisse vieler Wohnungen miserabel sind und vielfach nicht den Vorgaben der DIN entsprechen. Für die Planung sollte unbedingt eine Besonnungsstudie ausgearbeitet werden, um exakte Daten zu erhalten.</p> <p>7. Funktionell unstimmige Wohnungsgrundrisse Pro Geschoss sind bis zu 6 Wohnungen von einem Treppenhaus zugänglich. Eine derart extreme Reduzierung des Erschließungsaufwands führt unvermeidbar zu zahlreichen Wohnungsgrundrissen mit vermindertem Wohnwert: ausnahmslos künstlich belichtete und belüftete Sanitärräume; fensterlose innenliegende Küchen in der Hälfte aller Wohnungen; bis zu 10 m lange Flure vom Eingang bis zum Wohnzimmer; Kreuzung der Wege Schlafzimmer - Bad und Eingang - Wohnzimmer.</p> <p>8. Ursache der Besonnungsprobleme und mögliche Abhilfe Der Grund für die aufgezeigten Probleme ist unschwer zu erkennen: die Grundrisse sind für eine reine Nord-Süd-Orientierung entworfen worden (möglicherweise ursprünglich für ein anderes Projekt) und eignen sich nicht für eine um 40° abweichende Anordnung. Diese Erkenntnis führt automatisch zu einer Möglichkeit der Abhilfe:</p>	<p>Siehe Abwägung zu 1.</p> <p>Siehe Abwägung zu 1.</p> <p>Die Anregung wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine Aussagen zu einer möglichen Grundrissorganisation, der auf Grundlage des Bebauungsplans zu genehmigenden Vorhaben macht.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Zu der Gewichtigkeit, der vom Einwender ausgeführten Belange der Besonnung wird auf die Ausführungen zur Ziff. 1 verwiesen. Die städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Ziegelei kann nicht autark betrachtet werden, sondern muss sich in</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Würden alle Baukörper an ihrer Stelle im Plan belassen, jedoch im Uhrzeigersinn um 40° in die Nord-Süd-Achse gedreht, wären alle Besonnungsprobleme mit einem Schlag behoben!</p> <p>Die verdrehte Anordnung wurde vermutlich gewählt, um die Planung dem orthogonalen System der Umgebung (Bebauung an der Marienstraße usw.) und auch dem Zuschnitt des Planungsgrundstücks anzupassen und um so einen harmonischen Gesamteindruck entstehen zu lassen. Eine derartige Absicht wäre zwar gut gemeint aber keineswegs schlüssig. Es tut einem Gebiet durchaus gut, wenn einzelne Bereiche die Monotonie aufbrechen und sich in ihrer eigenen Charakteristik präsentieren.</p> <p>Auch die Annahme, die Drehung der Grundrisse in Nord-Süd-Richtung hätte eine Einbuße an Baumasse zur Folge, wäre nicht stichhaltig. Mit Baukörpern, die sich nicht Wand gegen Wand konfrontieren (wobei sich Fensterabstände addieren müssen), sondern die in der Art der schwarzen Felder eines Schachbretts angeordnet sind (natürlich ohne direkt zusammenzustoßen), kann eine mindestens ebenso hohe Zahl an Wohnungen erreicht werden.</p> <p>Diese Überlegungen führen zu dem überraschenden Ergebnis, dass die oben beschriebenen Besonnungsprobleme nicht eine Folge der Gebäudegrundrisse sind, sondern eine Folge deren falscher Ausrichtung.</p> <p>Damit ist ein Weg aufgezeigt, wie im Unterschied zur vorliegenden Planung brauchbare Wohnungen entstehen können.</p>	<p>seiner Gesamtheit den vielfältigen Themen einer städtebaulichen Planung fügen.</p> <p>Das städtebauliche Konzept mit seiner Bebauungs- und Erschließungsstruktur orientiert sich in seiner Geometrie und Gebäudestellung am angrenzenden Gebäudebestand und den Straßenverläufen der Marien- und der Luisenstraße.</p> <p>Dies ist für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Besigheim in diesem Bereich von hoher Wichtigkeit. Ziele sind hierbei die städtebauliche Einfügung in das städtebauliche Umfeld, die klare Fassung der bestehenden und geplanten Straßen und Platzräume (Quartiersplatz und Nachbarschaftshöfe) sowie eine flächensparende Bebauungs- und Erschließungsstruktur zur Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der planerischen Erfordernisse gem. § 1 Abs. 6 BauGB.</p> <p>Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz lässt es in Bezug auf die vorgenannten Belange zu, dass die Stadt Besigheim einen Belang vorzieht, solange ein Ausgleich hinsichtlich der Wichtigkeit der einzelnen Belange nicht außer Verhältnis steht.</p> <p>Im Rahmen des Planungsermessens, dem Ziel eines städtebaulichen Einfügens in das Umfeld und einer klaren Fassung der bestehenden und geplanten Straßen und Platzräume hat der Gemeinderat der Stadt Besigheim in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, das städtebauliche Konzept (Stand 27.11.2023) als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren heranzuziehen. Durch das beschlossene städtebauliche Konzept und die bewusst gewählte Stellung der einzelnen Baukörper, entsteht eine</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		städtebauliche Struktur, die sowohl Geometrien aus der baulichen Umgebung aufnimmt als auch lebendige, nachbarschaftliche Wohnsituationen ausbildet und dadurch die gesamthafte Baustruktur stärkt.	
2.14	<p>Öffentlichkeit 14 Schreiben vom: 18.04.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Der vorliegende Bebauungsplanentwurf macht leider deutlich, dass die begründeten Einwände der Bürgerinnen und Bürger, die seit Beginn des Projekts „Luisenhöfe“ in zahlreicher Form von verschiedenen Stellen vorgebracht wurden, nicht ernst genommen werden – Änderungen sind nur kosmetische Augenwischerei (z.B. die Höhe der Gebäude, E-Ladestationen, etc.) und es bleibt bei dem Ansatz des Bauherrn durch sog. Optimierte Bebauung einen Maximalprofit zu erreichen.</p> <p>Der Eindruck verfestigt sich, dass die Verantwortlichen in Stadtverwaltung und Gemeinderat ihren Spielraum einer aktiven Gestaltung der Bebauung auf dem ehemaligen Ziegeleigelände weiterhin nicht nutzen, es an den Bauherrn „delegiert“ haben und nur reaktiv agieren.</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Die Stadt Besigheim hat mit externer Fachberatung die Planungen des Grundstückseigentümers in den vergangenen 3,5 Jahren intensiv diskutiert und mitgestaltet. In der Abwägung der Einzelbelange wurde zwischen der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs und der fachlichen Begleitung durch einen mobilen Gestaltungsbeirat, die Entscheidung auf Grund folgender Maßnahmen zur Steuerung der kommunalen Planungshoheit zugunsten der fachlichen Begleitung getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klärung kommunaler Interessen - Städtische Machbarkeitsanalysen 	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Es passt in dieses Bild, dass zurzeit intensive Baumaßnahmen auf dem Gelände der „Luisenhöfe“ stattfinden, die offensichtlich über die genehmigten „normalen Erdarbeiten“ hinausgehen. Wer hat diese genehmigt und kontrolliert sie? Es steht zu befürchten, dass wie in der Vergangenheit Fakten geschaffen werden sollen.</p> <p>In den Sitzungen des Gemeinderats und den Bürgerversammlungen wurden Versprechungen gemacht, die bislang nicht eingehalten wurden:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planungskostenübernahmevertrag - Vorstellung und Diskussion der Planungen im mobilen Gestaltungsbeirat - Qualitätssicherung Hochbau und Freianlagen <p>Die laufenden Baumaßnahmen wurden durch eine Baukontrolle des Landratsamts Ludwigsburg, Fachbereich Bauen und Immissionsschutz am 15.5.2024 überprüft. Derzeit werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - noch vorhandene Fundamente ausgegraben, - teils werden auch Felsen im Untergrund ausgegraben, - ein Brecher ist vor Ort; das Felsmaterial wird zertrümmert - Ziegelsteine werden aussortiert, - die bei diesen Arbeiten anfallende Erde wird gesondert gelagert. <p>Nach dieser Baukontrolle bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass unzulässige Arbeiten ausgeführt werden.</p> <p>Für den Beginn der Hochbauarbeiten ist eine Baugenehmigung vorgeschrieben. Deren Erteilung hat der Bauherr bei der zuständigen Baurechtsbehörde vor Baubeginn zu beantragen.</p> <p><u>Erschließung und Verkehr:</u></p> <p>Es wurde eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebiets „Luisen Höfe“ erstellt.</p>	

Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
<ul style="list-style-type: none"> Die weitere Prüfung des Verkehrs- und Mobilitätskonzept vor Ort. Es ist bei diesem Bebauungsplan ein „Verkehrskollaps“ insbesondere während des Berufsverkehrs zu befürchten. Detaillierte Planungen müssten z.B. vorsehen, dass die Luisenstraße dann wieder Vorfahrtsstraße wird. 	<p>Das Verkehrsgutachten (BS Ingenieure, September 2023/Februar 2024) kommt zum Ergebnis, dass auch bei vollständiger Bebauung des Bebauungsplangebietes unter Ausschöpfung des durch den Bebauungsplan zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung keine Notwendigkeit zum Um- oder Ausbau des Knotenpunktes 01 gegeben ist.</p> <p>Die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den durch das Plangebiet zusätzlich entstehenden Verkehr zu bewältigen. Die Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ kann ungeachtet dessen aufgrund des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens die Verkehrsqualität des Knotenpunktes 1 „Löchgauer Straße /Luisenstraße/ Freudentaler Straße“ negativ beeinflussen. Deshalb ist die Verkehrssituation am besagten Knotenpunkt 1 in Bezug auf den Verkehrsablauf und die Wartezeiten zu beobachten (regelmäßiges Monitoring). Um einen etwaigen Einfluss der Luisen Höfe identifizieren zu können, muss das Monitoring bereits vor der Aufsiedlung des Gebiets beginnen. Falls das Monitoring binnen zwei Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung der letzten Wohnung im Bebauungsplangebiet „Luisen Höfe“ zu dem Ergebnis kommt, dass eine bauliche Maßnahme am Knotenpunkt zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufs erforderlich ist, verpflichtet sich die Luisen Höfe eGbR, sich an den Kosten des Umbaus/Ausbau des Knotenpunktes 1 zu beteiligen. Die Kostenbeteiligung der Luisen Höfe beläuft sich im vorgenannten Fall auf 5 % der Umbau-/Ausbaukosten, maximal aber auf 10.000,00 €. Der</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
		<p>prozentuale Ansatz bemisst sich an der berechneten Verkehrszunahme durch die Bebauung der Luisen Höfe. Dadurch wird das Veranlasserprinzip herangezogen.</p> <p>Die vorbenannten Regelungen sind als Anlage Gegenstand des bereits zwischen der Eigentümerin aller Grundstücke im Bebauungsplangebiet und der Stadt abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags.</p> <p>Die Stadt ist bestrebt, den Verkehrsablauf unabhängig von der Aufsiedlung des Bebauungsplangebietes „Luisen Höfe“ zu verbessern.</p> <p><u>Berücksichtigung des Fußgänger- und Radverkehrs am Knotenpunkt 01 Löchgauer Straße (L1115) /Luisenstraße/ Freudentaler Straße</u></p> <p>Dem Fußgänger- und dem Radverkehr stehen am Knotenpunkt 01 sehr gute Verkehrsanlagen zur Verfügung. Sowohl die Löchgauer Straße als auch die Luisenstraße haben beidseitig ausreichend breite Gehwege und Querungshilfen.</p> <p>Die Löchgauer Straße verfügt beidseitig über Radverkehrsführungen. Die Luisenstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Somit können dort keine separaten Radverkehrsanlagen angeordnet werden.</p> <p>Die Löchgauer Straße kann mittels einer Fußgängersignalanlage sicher und leistungsfähig überquert werden. Die Zeit zwischen Anforderung durch Fußgänger- /</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<ul style="list-style-type: none"> • Unausgegrenztes Energiekonzept: Wo soll Platz sein in dem schon eng bebauten Areal für die angedachten Wärmepumpen und wie sieht es mit der damit verbundenen Lärmbelastung aus? 	<p>Radverkehr und deren Freigabe ist so kurz, dass keine „wilden“ Querungen erforderlich werden.</p> <p>Die Luisenstraße verfügt auf Höhe der Einmündung der Sachsenheimer Steige über eine Einengung des Querschnitts („Gehwegnase“), die einerseits den Kfz-Verkehr bremst und andererseits dem Fußgängerverkehr eine sichere Querung ermöglicht.</p> <p>Im Zuge der Verkehrserhebungen am 06.07.2023 und einer weiteren Ortsbesichtigung am 19.10.2023 fanden Beobachtungen des Verkehrsablaufs statt.</p> <p>Es ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass dort eine unsichere Situation für Fußgänger- und Radverkehr besteht.</p> <p>Die Situation für den Fußgänger- und Radverkehr kann in beiden Straßen sowie an deren Verknüpfung (KP 01) als verkehrssicher und leistungsfähig beschrieben werden.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für Wärmepumpen fest. Dies ist rechtlich auch nicht geboten.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht technische Aufbauten auf den Flachdächern von Hauptgebäuden, wobei die maximale Gebäudehöhe durch diese Aufbauten um bis zu 1,75 m überschritten werden darf, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,00 m von der Außenkante des Randabschlusses des Daches zurückversetzt sind.</p> <p>Dadurch ermöglicht der Bebauungsplan die Umsetzung des Energiekonzepts.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="215 858 1039 1023">• Integratives Entsorgungs- und Müllkonzept für die „Luisenhöfe“ und die angrenzende Nachbarschaft: Hier wird deutlich, dass eine umweltgerechte Entsorgung durch überlastete Verkehrswege, Einfahrten für Tiefgaragen, Parkplätze, Grünanlagen, etc. durch Platz- und Mobilitätsprobleme behindert wird. <li data-bbox="215 1289 1039 1423">• Wegen der zu erwarteten Belastung für die schon fragile Tektonik des Geländes auf und um die ehemalige Ziegelei – bereits jetzt gibt es schon Risse in angrenzenden Häusern – sollte folgerichtig die Ermittlung des Ist-Zustands an den angrenzenden Gebäude 	<p data-bbox="1077 363 1771 778">Da der vorliegende Angebots-Bebauungsplan Baurecht schafft, aber nicht zur Realisierung eines ganz bestimmten Bauvorhabens verpflichtet, scheidet eine schalltechnische Betrachtung von Wärmepumpen im Verfahren aus. Es wird auf Folgendes hingewiesen: Die schalltechnische Auslegung der Wärmepumpen und sonstigen technischen Einrichtungen erfolgt in der Regel erst im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die Anlagen sind dabei entsprechend zu dimensionieren, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden; erforderlichenfalls sind bauherrnseits immissionsreduzierende Maßnahmen zu treffen.</p> <p data-bbox="1077 852 1771 1091">Der Bebauungsplan ermöglicht durch ausreichend breit dimensionierte öffentliche Mischverkehrsflächen sowie das Geh- und Fahrrecht 1 (GR / FR 1) eine Müllabholung im Plangebiet. Innerhalb dieser Fläche besteht ein Parkverbot. Dadurch ist keine Überlastung der bestehenden Verkehrswege, Blockade von Tiefgaragenzufahrten oder Parkplätzen zu erwarten.</p> <p data-bbox="1077 1155 1771 1182">Eine fachliche Abstimmung mit der AVL ist hierzu erfolgt.</p> <p data-bbox="1077 1289 1771 1423">Eine Verpflichtung zur Erstellung einer Beweissicherung sieht das Bauplanungsrecht nicht vor. Die Eigentümerin der Grundstücke, die Layher Luisen Höfe eGbR, wird gleichwohl auf ihre Kosten vor Beginn der</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>VOR den umfangreichen Erdarbeiten erfolgen. Wann passiert das, denn Erdarbeiten haben ja bereits begonnen?</p> <p>Zukünftige wirtschafts- und sozialpolitische Entwicklungen werden beim Ansatz der „Maximalbebauung“ nicht berücksichtigt. Die prognostizierte Transformation des Wirtschaftsraums Stuttgart wird auch gravierende Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Es wird vermutlich zu viele Wohnungen geben – Umdenken ist angesagt in dem Sinne, dass statt Maximalbebauung dann weniger mehr ist, d.h. es wird unnötiger Leerstand vermieden, es ist mehr Platz für wahre Lebensqualität und es rechnet sich auch wirtschaftlich.</p>	<p>Bauarbeiten eine umfangreiche Beweissicherung an den angrenzenden Gebäuden und Grundstücken durchführen. Die Beweissicherung wird durch eine Ingenieurgesellschaft mbH als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Beweissicherung durchgeführt.</p> <p>Aufgenommen werden die an das Baufeld angrenzenden Gebäudezonen und nach Wahl der Luisen Höfe weitere unmittelbare Gebäudezonen der Nachbarschaft.</p> <p>Die von der Luisen Höfe eGbR beauftragte Ingenieurgesellschaft wird die Terminvereinbarung mit den Angrenzern durchführen.</p> <p>Durch die Ausweisung des Bebauungsplan wird das regionalplanerische Ziel zur Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle umgesetzt.</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet „Besigheim-West“ mit einer Fläche von ca. 7 ha als Vorangebiet regionaler Schwerpunkt des Wohnungsbaus festgelegt (Ziffer 2.4.4.2 (Z)). Wegen der ersatzweisen Entwicklung eines nicht mehr umsetzbaren Teilbereichs des ehemaligen Wohnbauschwerpunkts „Besigheim West“ (4,9 ha) wird auf den Raumordnerischen Vertrag zwischen der Stadt Besigheim und dem Verband Region Stuttgart vom 01.09./22.11.2022 verwiesen. Dabei ist eine Bruttowohndichte von 90 EW/ha als Zielvorgabe zu erfüllen“.</p> <p>Der Bebauungsplan definiert überbaubare Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung. Der wirtschaftliche Faktor kann auf dieser Planungsebene</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Die „Luisenhöfe“ mit Ihrem Kasernencharme extensiven Mauer- und Betonwerks sowie ihrem Hochhaus-Charakter werden das Stadtbild negativ prägen – mit einschneidenden Folgen für das Image der Stadt, die Attraktivität dort zu leben und den Tourismus. Im Übrigen das höchste Wohnhaus der „Luisenhöfe“ als bauliche Erinnerung an den Ziegeleiturm zu deklarieren, ist und bleibt der offensichtliche Versuch, maximalen Wohnraum zu rechtfertigen.</p>	<p>nicht berücksichtigt werden, da durch die kommunale Planungshoheit zunächst das regionalplanerische Ziel zur Wohnraumschaffung umgesetzt wird.</p> <p><u>Berücksichtigung der Belange gem. BauGB:</u> Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse sowie des Umwelt- und Klimaschutzes der Einwander berücksichtigt. Allerdings sind auch die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wohnraumversorgung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese beiden Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Das Abstandsflächenrecht dient dem vorbeugenden Brandschutz und zudem der möglichst natürlichen Belichtung und Belüftung sowie Besonnung im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzbarkeit insbesondere von Gebäuden ohne Missstände und zielt somit auch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ab, worunter auch die durch die Einwander vorgebrachte Befürchtung einer starken Beeinträchtigung der Luftzirkulation fällt. Die erforderlichen Abstandsflächen für die einzelnen Gebietsarten sind in der Landesbauordnung (LBO) geregelt. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch dessen Festsetzungen werden daher noch keine konkreten Vorhaben genehmigt, die die entsprechenden Abstandsflächen nach LBO unterschreiten würden.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	<p>Es ergeht daher der Appell an die Verantwortlichen, endlich dem Bürgerwillen Rechnung zu tragen und die versprochenen Konzepte,</p>	<p>Im vorliegenden Fall sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zudem ausreichend, um den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend Rechnung zu tragen. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung hat zum einen – trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften – keine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Zum anderen wird durch die Festsetzungen bereits vermieden, dass im Plangebiet ein einheitlicher langer Baukörper entsteht, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind mehrere hofartig gruppierte Einzelbaukörper geplant, die zudem in der Höhenentwicklung gestaffelt sind. Dadurch wird den Anforderungen nach ausreichender Belichtung, Belüftung, Brandschutz und sozialem Abstand bereits auf der Ebene des Bauplanungsrechts – auch nach nochmaliger Prüfung – im vorliegenden Fall Rechnung getragen.</p> <p>Es ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 27.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde und eine Bebauung gemäß diesem Konzept innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bliebe.</p>	

	Stellungnahme:	Behandlung der Gemeinde:	Beschluss:
	Tests und Gutachten durchzuführen, u.a. das Verkehrs- und Mobilitätskonzept auf Herz und Nieren vor Ort zu prüfen.		

Aufgestellt:

Pfullingen, 08.07.2024
citiplan GmbH

Anlagen:

- Ergänzende verkehrliche Stellungnahme, BS Ingenieure, 21.05.2024



Layher Luisen Höfe GbR
Riedstraße 1
74354 Besigheim



BS INGENIEURE

Straßen- und Verkehrsplanung
Objektplanung
Schallimmissionsschutz

Wettersmarkt 5
71640 Ludwigsburg
Fon 07141.8696.27
Fax 07141.8696.33
www.bsingenieure.de

Herr Schäfer ☎ 27
schaefer@bsingenieure.de

A6715 sf

21. Mai 2024

Stadt Besigheim – Bebauungsplanverfahren „Luisen Höfe“

Ergänzende verkehrliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Vorlage der eingereichten Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren „Luisen Höfe“, Besigheim nehmen wir zu den dort aufgeworfenen Punkten wie folgt Stellung.

1. Berücksichtigung des Fußgänger- und Radverkehrs am Knotenpunkt 01 Löchgauer Straße (L 1115)/Luisenstraße/Freudentaler Straße

Dem Fußgänger- und dem Radverkehr stehen am Knotenpunkt 01 sehr gute Verkehrsanlagen zur Verfügung. Sowohl die Löchgauer Straße als auch die Luisenstraße haben beidseitig ausreichend breite Gehwege und Querungshilfen.

Die Löchgauer Straße verfügt beidseitig über Radverkehrsführungen. Stadtauswärts besteht parallel zum Gehweg ein in beiden Fahrtrichtungen befahrbarer Radweg, der nördlich der Einmündung Freudentaler Straße endet. Stadteinwärts besteht ebenfalls ein parallel zum Gehweg verlaufender Radweg, der südlich der Einmündung Löchgauer Straße einen Radschutzstreifen übergeht. Die Luisenstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Somit können dort keine separaten Radverkehrsanlagen angeordnet werden.

Die Löchgauer Straße kann mittels einer Fußgängersignalanlage sicher und leistungsfähig überquert werden. Die Zeit zwischen Anforderung durch Fußgänger- / Radverkehr und deren Freigabe ist so kurz, dass keine „wilden“ Querungen erforderlich werden.

Die Luisenstraße verfügt auf Höhe der Einmündung der Sachsenheimer Steige über eine Einengung des Querschnitts („Gehwegnase“), die einerseits den Kfz-Verkehr bremst und andererseits dem Fußgängerverkehr eine sichere Querung ermöglicht.

Im Zuge der Verkehrserhebungen am 06.07.2023 und einer weiteren Ortsbesichtigung am 19.10.2023 fanden Beobachtungen des Verkehrsablaufs statt. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass dort eine unsichere Situation für Fußgänger- und Radverkehr besteht.

Die Situation für den Fußgänger- und Radverkehr kann in beiden Straßen sowie an deren Verknüpfung (KP 01) als verkehrssicher und leistungsfähig beschrieben werden.

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank P. Schäfer

Steuer-Nr.: 71468 / 34252
USt-IdNr.: DE323233010

BW Bank Ludwigsburg
IBAN: DE71 6005 0101 7832 5004 58

Seite 2 zum Schreiben vom 21. Mai 2024



Anmerkungen zu den Verkehrserhebungen

Die Verkehrserhebungen am 06.07.2023 fanden in den erforderlichen Zeitbereichen von 06.00 bis 09.00 Uhr und 15.00 bis 19.00 Uhr statt. Es gab keine wetter- oder verkehrsbedingten Einschränkungen, sodass von einem normalen Verkehrsaufkommen ausgegangen wird.

Der maßgebende Verkehr der Kita Martinshaus findet zwischen 07.00 und 07.30 Uhr statt. Dieser Verkehr ist also in den erhobenen Verkehrskennwerten enthalten.

Am Knotenpunkt Löchgauer Straße/Luisenstraße/Freudentaler Straße liegt die morgendliche Spitzenstunde zwischen 07.30 und 08.30 Uhr. Dies liegt an dem aus Richtung Löchgau einstrahlenden Verkehr.

2. Verkehrsprognosen

Gemäß der Shell Pkw-Szenarien steigen sowohl der Pkw-Bestand, der Pkw-Motorisierungsgrad und die Pkw-Fahrleistung in der Bundesrepublik Deutschland noch bis Mitte der 2020er Jahre an. Anschließend gehen der Pkw-Motorisierungsgrad und die Pkw-Fahrleistung je Einwohner nahezu auf den heutigen Stand zurück. Die Shell PKW-Szenarien basieren auf Verkehrsanalysen und enthalten die bekannten Zuwachsfaktoren aus der Entwicklung der Bevölkerung, der Beschäftigten, des Motorisierungsgrades sowie der spezifischen Fahrleistung.

Für den Prognosehorizont 2035 haben wir, ohne den zusätzlichen Verkehr durch die Luisen Höfe, entlang der Löchgauer Straße (L 1115) eine Zunahme von 15 % vorausgesetzt. Dies ist im Wesentlichen auf die städtebaulichen Entwicklungen in Löchgau zurückzuführen. Andernorts setzen wir für den gleichen Prognosehorizont 2035 Entwicklungen von maximal 5 % voraus, teilweise wird im Rahmen der Verkehrswende bis 2035 sogar ein Nullwachstum in Ansatz gebracht.

Für die Prognose des projektbezogenen Verkehrs der Luisen Höfe sind wir von hohen Ansätzen beispielsweise in Bezug auf den Anteil des MIV ausgegangen. Zudem wurden die auf die Luisen Höfe bezogenen zusätzlichen Besucher- und Lieferfahrten berücksichtigt.

Die nachfolgenden Berechnungen zur Verkehrsqualität an den maßgebenden Knotenpunkten und Strecken befinden sich mit diesen Ansätzen auf der sicheren Seite.

Es ist möglich, dass in bestehenden Wohngebieten Nachverdichtungen stattfinden, allerdings üben diese keinen nennenswerten Einfluss auf die vorhandene Verkehrsmenge aus. Gleichermaßen kommt es zu einer Verringerung der Verkehrsmengen beispielsweise durch Homeoffice und den Umstieg auf das Fahrrad.

Für die allgemeine Verkehrsentwicklung in den Nebenstraßen in Besigheim bis zum Prognosejahr 2035 wurde daher angenommen, dass keine wesentliche Verkehrsentwicklung stattfindet. Die Verkehrsbelastungen in den Nebenstraßen liegen im Prognosejahr 2035 (ohne das Wohngebiet „Luisen Höfe“) auf dem Niveau der Analyseverkehrsbelastungen 2023.



3. Verkehrsqualität am Knotenpunkt 01 Löchgauer Straßer (L 1115)/Luisenstraße/Freudentaler Straße

Am Knotenpunkt 01 Löchgauer Straßer (L 1115)/Luisenstraße/Freudentaler Straße liegt laut den Erhebungen von 2023 die nachmittägliche Spitzenstunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr. Sie verfügt über 17 % mehr Verkehr als die morgendliche Spitzenstunde.

Mit der bereits oben genannten sehr hohen Entwicklung des allgemeinen Verkehrs auf der Löchgauer Straße (L 1115) und einer entsprechend hohen, auf der sicheren Seite liegenden Prognose des projektbezogenen Verkehrs der Luisen Höfe ergibt sich für die nachmittägliche Spitzenstunde eine Erhöhung von heute ca. 1.281 Pkw-E/h auf künftig 1.554 Pkw-E/h (+ 21 %). Die morgendliche Spitzenstunde erhöht sich um ca. 20 %. Der Nachmittag liegt immer noch höher als der Morgen.

Daraus ergibt sich für die morgendlichen Spitzenstunde zum Prognosehorizont 2035 (mit Luisen Höfe) eine Verkehrsqualität der Stufe D (ausreichend) und für die nachmittägliche Spitzenstunde eine Verkehrsqualität der Stufe E (mangelhaft).

Folgendes ist dabei zu berücksichtigen:

- Die Verkehrsqualität der Stufe E ergibt sich lediglich für den Knotenpunktarm Freudentaler Straße. Der Knotenpunktarm Luisenstraße verfügt über die Verkehrsqualitäten D (Linkseinbieger) und A (Rechtseinbieger).
- Die Löchgauer Straße erreicht in allen Fahrtbeziehungen die Verkehrsqualität der Stufe A (sehr gut).
- Für die Luisenstraße ergibt sich ein rechnerischer Stauraumbedarf von 2 Fahrzeugen.
- Das Berechnungsverfahren des HBS kann die vorhandene Bedarfssignalisierung der Freudentaler Straße nicht berücksichtigen. Unsere Berechnungen zur Verkehrsqualität Stufe E bilden dementsprechend den ungünstigsten Zustand ohne signaltechnische Verbesserung ab. Durch die bereits vorhandene Signalisierung ergibt sich eine deutlich bessere Einstufung des Verkehrsablaufs als diese nach dem dargestellten Berechnungsergebnis der Fall ist. Dadurch ist mindestens von einer Verkehrsqualität der Stufe D (ausreichend) auszugehen.

Somit kommt es zu der Empfehlung, den Knotenpunkt Löchgauer Straße/Luisenstraße/Freudentaler Straße nicht um- oder auszubauen.

Wir schlagen jedoch vor, den Knotenpunkt einer Beobachtung zu unterziehen (Monitoring). Die Beobachtung muss kurz vor Beginn der Baumaßnahmen den Ist-Zustand feststellen und dann in regelmäßigen Abständen, beispielsweise anhand der Wartezeiten und der Rückstaubildung, die Entwicklung dieser Parameter dokumentieren.

Wenn im Laufe der Zeit eine negative Entwicklung des Verkehrsablaufs festgestellt wird, ist zunächst zu analysieren, ob hierfür ggf. weitere bauliche bzw. zusätzliche verkehrssteigernde Maßnahmen im Umfeld des Wohngebietes verantwortlich sind. Dies ist erforderlich, um den Verursacher zu definieren.



4. Mögliche Maßnahmen zur Steigerung der Verkehrsqualität am Knotenpunkt 01 Löchgauer Straßer (L 1115)/Luisenstraße/Freudentaler Straße

Grundsätzlich kann der Knotenpunkt in Bezug auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufs wie folgt ertüchtigt werden:

- Vollsignalisierung des Knotenpunktes Löchgauer Straße/Luisenstraße
- Umbau zu einem 4-armigen Kreisverkehr
- Installation einer Zuflusssdosierung für den aus Richtung Löchgau einstrahlenden Verkehr mit dem Ziel der Minimierung des Rückstaus vom Knotenpunkt Löchgauer Straße/Bahnhofstraße in Richtung des Knotenpunktes Löchgauer Straße/Luisenstraße

Aus unserer Sicht würde die Zuflusssdosierung die derzeit zunächst zielführendste Lösung darstellen.

Der Umbau zu einem vollsignalisierten Knotenpunkt oder einem 4-armigen Kreisverkehr ist jeweils zunächst entwurfstechnisch zu prüfen. Es ist davon auszugehen, dass diese Umbaumaßnahmen einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung der Knotenpunktarme Luisenstraße und Freudentaler Straße ausüben (Fußgängerquerungen, Aufstellbereiche, Stauraumlängen etc.).

5. Bewertung der verkehrlichen Verträglichkeit mit dem Umfeld

Die Überprüfung der grundsätzlichen Verträglichkeit (Verkehr / städtebauliches Umfeld / Funktion der Straße) wurde anhand der in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) dargestellten Parameter für den Straßentyp „Wohnstraße“ durchgeführt.

Die RASt 06 berücksichtigen den Umstand, dass entlang von Wohnstraßen häufig geparkt wird und daher kein vollkommen konfliktfreier Gegenverkehr gewährleistet ist.

Wir kommen zu dem Ergebnis, dass die künftigen Verkehrsmengen mit dem bestehenden Umfeld der betrachteten Querschnitte der Marien- und der Luisenstraße verträglich sind.

Aufgestellt 21. Mai 2024, BS Ingenieure, Ludwigsburg
Dipl.-Ing. Frank P. Schäfer (Geschäftsführer)