

L-1052

Stadt Ludwigsburg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Walter-Flex-Straße" Nr. 094/03****Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Stand: 03.09.2010

**I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:**

Nr.	Behörde / Träger	Datum StN	Stellungnahme	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
1.	<b>Zweckverband Landeswasserverordnung</b>	26.05.2010	Andere, insbesondere kommunale Versorgungsleitungen sind bei der Stadtverwaltung bzw. bei den entsprechenden Trägern zu erheben.	Träger der kommunalen Versorgungsleitung und die Stadtverwaltung sind am Verfahren beteiligt.
2.	<b>Stadtwerke Ludwigsburg- Kornwestheim GmbH</b>	25.05.2010	Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Gas- und Wasserhausanschlüsse vor dem Abbruch der Gebäude an den jeweiligen Hauptleitungen abgetrennt werden müssen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.
3.	<b>Amprion GmbH</b>	02.06.2010	Diese Stellungnahme betrifft nur die von der Amprion GmbH betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.  Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt werden.	Träger der weiteren Versorgungsleitungen sind am Verfahren beteiligt.
4.	<b>Süwag Netz GmbH</b>	09.06.2010	Innerhalb des Plangebietes befinden sich Energiekabel. Die derzeitige Lage der Kabelstrecken kann dem Kabelplan entnommen werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.

Nr.	Behörde / Träger	Datum StN	Stellungnahme	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			Bei Tiefbauarbeiten wird die Berücksichtigung des Merkblatts „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen“ und der aktuelle Lagepläne erbeten.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.
5.	<b>Deutsche Telekom AG</b>	09.06.2010	<p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen. Ihr derzeitiger Verlauf ist dem Lageplan zu entnehmen. Es wird gebeten, darauf Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen nach § 74 Absatz 1 Ziffer 5 LBO, Telekommunikationslinien nicht betroffen sind (Urteil VG Sigmaringen vom 14.07.2005, Az.: 2K2316/03) und ein Ausschluss durch Bebauungsplan nach § 74 Absatz 1 Ziffer 5 LBO rechtswidrig ist.</p> <p>Obwohl die Deutsche Telekom AG daran interessiert ist, die unterirdischen Verlegung in der Regel zu realisieren, wenn dabei keine Mehrkosten entstehen oder diese einen noch akzeptablen Rahmen nicht übersteigen, sieht sich die Deutsche Telekom AG durch ein generelles Verbot des oberirdischen Ausbaus in ihren wirtschaftlichen Belangen verletzt.</p> <p>Es wird folglich darum gebeten von einem generellem Verbot von Telekommunikationsfreileitungen Abstand zu nehmen und stattdessen eine Regelung dahingehend aufzunehmen, dass über die Führungsart von Telekommunikationsanlagen gem § 68 TKG im Einvernehmen zwischen der Deutschen Telekom AG und der Stadt Ludwigsburg wird.</p>	<p>Die Deutsche Telekom AG wird am weiteren Verfahren berücksichtigt mit der Bitte, eine Stellungnahme zum konkreten Bauvorhaben zu verfassen.</p> <p>Im Hinblick auf das Ortsbild wird die Anregung zurückgewiesen. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass die Möglichkeit besteht, zeitgleich mit der Verlegung anderer Kabel, wie Stromkabel, Telekommunikationslinien zu verlegen.</p> <p>Es ist herrschende Meinung, dass über örtliche Bauvorschriften eine unterirdische Verkabelung verlangt werden kann.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Datum StN	Stellungnahme	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
6.	<p><b>Landratsamt Ludwigsburg</b></p> <p><b>Es wurde um Fristverlängerung gebeten; Eingang der Stellungnahme nach Fristablauf</b></p>	02.07.2010	<p><b><u>I. Naturschutz:</u></b></p> <p>Um artenrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sollte in den textlichen Festsetzungen eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung bei Abbruch- und Umbaumaßnahmen festgeschrieben werden.</p> <p>Des Weiteren wird angeregt, dass die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung verbindlich vorgegeben werden.</p> <p>Bauliche Anlagen aller Art sollten zudem so gestaltet werden, dass Kleintierfallen ausgeschlossen werden.</p> <p><b><u>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz:</u></b></p> <p><b>Altlasten</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich früher auf dem östlich angrenzendem Nachbargrundstück (Walter-Flex-Straße 56) eine Kartonfabrik befand. Es wird darum gebeten, das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, am weiteren Baurechtsverfahren zu beteiligen.</p> <p><b>Wasserschutz/Grundwasserschutz</b></p> <p>Es wird darum gebeten, im Textteil des Bebauungsplans den 2. Satz im ersten Absatz der Hinweise C.4 ersatzlos zu streichen, da dieser nicht mehr zutreffend ist.</p>	<p>Aufgrund der starken Vorbelastung des Gebiets durch die anthropogene Nutzung ist davon auszugehen, dass es nur von störungstoleranten und siedlungstypischen Arten genutzt wird. Aus diesen Gründen scheint die Festsetzung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung unverhältnismäßig.</p> <p>Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Die Vornutzung ist bekannt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung wurden die Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p> <p>Satz wird in den Hinweisen gestrichen.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Datum StN	Stellungnahme	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p><b>Bodenschutz</b> Die Rückbausubstanz und der Baugrubenaushub sind unter Berücksichtigung angetroffener Schadstoffbelastungen bzw. Bodenfremdstoffe ordnungsgemäß zu verwerten.</p> <p><b>Immissionsschutz</b> Um künftige unzumutbare Lärmbelästigungen zu vermeiden, wird als sinnvoll erachtet, die Belieferung der ggf. zur Versorgung des Bebauungsplangebietes vorgesehenen Ladengeschäfte ausschließlich im Tagzeitraum (von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zuzulassen. Dies müsste im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Auch für Speise- und Schankwirtschaften sowie Gewerbebetriebe sind ggf. entsprechende Regelungen in der Baugenehmigung zu treffen.</p>	<p>Das Merkblatt des Landratsamtes Ludwigsburg zum Bodenschutz wird Bestandteil der Bebauungsplanakte.</p> <p>Soweit notwendig wird dies separat im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch das Bürgerbüro Bauen der Stadt Ludwigsburg geregelt.</p>

## II. Öffentlichkeit:

Die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fand in der Zeit vom **25.05. – 18.06.2010** im Bürgerbüro Bauen der Stadt Ludwigsburg statt. Anregungen von Seiten der Bürger wurden nicht vorgebracht.

## III. Fachbereiche der Stadt Ludwigsburg:

Nr.	Behörde / Träger	Eingang StN	Stellungnahme	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
1.	Stadtentwässerung Ludwigsburg	28.05.2010	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass zur Entwässerung des Plangebietes hauptsächlich der Kanalstrang in der Hermann-Löns-Straße benutzt werden soll.</p> <p>Lediglich ein geringer Flächenanteil der nördlichen Grundstücksfläche kann in die Kanalisation der Walter-Flex-Straße entwässert werden.</p> <p>Ebenfalls wird auf die Möglichkeit hingewiesen einen Teil des anfallenden unbelasteten Regenwassers über die Regenwasserkanalisation des neu erschlossenen Wohngebietes „Hartenäcker Höhe“ abzuleiten. Ein Anschluss ist am Kontrollschacht R 6030 möglich. Somit könnte zumindest ein Teil des Oberflächenwassers vom Mischsystem abgekoppelt werden und im Weiteren über vorhandene Becken und Gräben dezentral versickert bzw. direkt dem Vorfluter zugeführt werden.</p> <p>Es wird betont, dass der Kanal in der Welzheimer Straße gemäß hydraulischer Berechnung überlastet ist. Somit sollte daher unbedingt darauf geachtet werden, dass künf-</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Eingang StN	Stellungnahme	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>Es werden keine Flächen des Plangebietes über diesen Kanal entwässert werden.</p> <p>Es wird angeregt, den Abwasseranfall der erneut zu bebauenden Grundstücke weitestgehend durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren. Dies kann beispielsweise durch Regenrückhaltung mittels extensiver Dachbegrünung, Zisternen oder durch Versickerung mittels Mulden/Rigolen, Rasengitter oder versickerungsfähigem Pflaster erzielt werden.</p>	<p>Eine extensive Dachbegrünung ist mit Ausnahme der Tiefgarage nicht möglich, da nur Dächer mit einer Neigung zwischen 40° und 45° zulässig sind. Im Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass gering belastete Verkehrsflächen (z. B. private Zugänge) nur aus wasserdurchlässigem Material zulässig sind. Aufgrund der Festsetzungen der Tiefgarage und der Pflanzgebote stehen keine sinnvollen Flächen für Entwässerung durch Zisternen oder Mulden/Rigolen zur Verfügung.</p>
2.	Stadt Ludwigsburg ÖPNV	07.06.2010	<p>Wie bereits im Bebauungsplan eingezeichnet, soll die Bushaltestelle „Neckarweihinger Straße“ stadtauswärts, die sich momentan noch in der Neckarweihinger Straße befindet, in die Walter-Flex-Straße vor den neuen Gebäudekomplex verlegt werden.</p> <p>Durch die Aufsiedlung des Baugebiets Hartenecker Höhe kommt es zu einer Erhöhung der Fahrgastzahlen. Die derzeit verkehrende Buslinie 431 gewinnt dadurch an enormer Bedeutung. Hier gibt es bereits Überlegungen über taktverdichtende Maßnahmen um das neue Wohngebiet nachfragegerecht bedienen zu können. Im angrenzenden Baugebiet „Gegen Eich“ wurde zwar bereits eine Bushaltestelle vorgesehen, diese wird aber bisher nicht angefahren.</p> <p>Durch die Verlegung der Bushaltestelle in die Walter-Flex-Straße kann nun zukünftig eine flexiblere Verkehrsgestaltung mit Anbindung „Gegen Eich“ realisiert werden. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die im Bebauungs-</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die eingezeichnete Bushaltestelle ist lediglich eine nachrichtliche Übernahme und dient nur zur Information. Es ist nicht möglich, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens</p>

Nr.	Behörde / Träger	Eingang StN	Stellungnahme	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			plan eingezeichnete Haltestelle auch baulich umgesetzt wird.	Bushaltestellen festzulegen.
3.	Stadt Ludwigsburg FB Bürgerbüro Bau- en	10.06.2010	<p>In der Rahmenvereinbarung vom 21.04./26.04.2010 zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist die Kostentragung geregelt. Details werden in dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag festgelegt. Der Stadt entstehen insoweit keine Kosten.</p> <p>Es entstehen keine Erschließungsbeiträge.</p> <p>Abwasserbeiträge fallen nur an, soweit die Nachveranlagungstatbestände erfüllt sind, d.h. bei Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe gegenüber dem früheren Zustand.</p>	<p>Der noch abzuschließende Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger wird die weiteren Details zu den Kosten regeln.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
4.	Stadt Ludwigsburg Referat Nachhaltige Stadtentwicklung	14.06.2010	<p>Das Vorhaben entspricht den Zielen des Masterplan 1 „Kommunale Wohnungspolitik im Themenfeld „Attraktives Wohnen“, v. a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1.1.3 Nr. 2 (Wohnangebote: großes Spektrum an differenzierte Wohnangeboten bereitstellen, Hinweis auf Neubaugebiet Hartenecker Höhe)</li> <li>– 1.2.1 (Bedarfsgerechte Wohnangebote ...)</li> <li>– 1.2.5. (Abbruch nicht sanierungswerter Bestandsgebäude und Neuordnung mit differenzierten Wohnangeboten)</li> <li>– 1.3.4. (Nutzung von Innenentwicklungspotentialen)</li> </ul>	Bezug zu den Zielen des SEK wird in die Anlage zur Vorlage aufgenommen.

Nr.	Behörde / Träger	Eingang StN	Stellungnahme	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>Der Anschluss an die regenerative Fernwärme im Bereich Hartenecker Höhe sollte der Bauherr / Investor / Vorhabenträger auf diese Möglichkeit hingewiesen werden.</p> <p>Die Walter-Flex-Straße ist nicht ausgebaut und abgerechnet. Der Ausbau ist für 2012 vorgesehen: Konflikt mit der Baumaßnahme/Bauablauf?</p> <p>Der Vorhabenträger soll sich anteilig an den Herstellungskosten beteiligen (Anliegerbeitrag? Ablösevereinbarung?).</p>	<p>Der Vorhabenträger wird auf die Möglichkeit zum Fernwärmeanschluss hingewiesen.</p> <p>Die Umsetzung des Bauvorhabens ist für das Jahr 2011 vorgesehen.</p> <p>Mit Verweis auf die Stellungnahme des Bürgerbüro Bauens ist eine Kostenbeteiligung nicht möglich, da die Straße bereits hergestellt ist.</p>
			<p>Analog zu den strategischen Bemühungen in der Hartenecker Höhe, Mietwohnungsbau zu realisieren, sollte beim projektierten Vorhaben einige Mietwohnungen gesichert und an den Markt gebracht werden.</p> <p>Beim Vorhaben muss das Maß der baulichen Nutzung/ Form der Bebauung (Baukultur) kritisch begleitet werden, da die Umgebung von freistehenden 1- bis 2-Familienhäusern geprägt ist und gegenüber im Gebiet Hartenäcker Höhe an dieser Stelle hochwertige Grundstücke zur Entwicklung kommen.</p>	<p>Nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Durch Abwicklungen entlang der Walter-Flex-Straße und der Hermann-Löns-Straße konnte gezeigt werden, dass sich das Vorhaben in Höhe und Länge des Baukörpers sowie Dachform gut in die Umgebung einfügt. Die Trauf- und Firsthöhen wurden auf die umgebende Bebauung abgestimmt. Sowohl in der Hartenecker Höhe als auch im Plangebiet handelt es sich um die Nachnutzung brachgefallener Flächen. Die Hartenecker Höhe besitzt darüber hinaus einen wertvollen alten Baumbestand, denkmalgeschützte Bereiche und einen direkten Bezug zur freien Landschaft. Die Grundstücke der Hartenecker Höhe sind deshalb mindestens gleichwertig, wenn nicht sogar höherwertiger als die Grundstücke im Plangebiet.</p>



Nr.	Behörde / Träger	Eingang StN	Stellungnahme	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
5.	Stadt Ludwigsburg Fachbereich Tiefbau und Grünflächen Abteilung Grünflächen	18.06.2010	Es wird vorgeschlagen, die Pflanzliste wie folgt zu ändern: <u>Geeignete klein- und mittelkronige Arten:</u> Feld-Ahorn           Acer campestre Hainbuche           Carpinus betulus Wild-Apfel           Malus sylvestris Speierling           Sorbus domestica Elsbeere           Sorbus torminalis Obstbaumhoch-/ bzw. Halbstämme  <u>Geeignete großkronige Arten:</u> Spitz-Ahorn           Acer platanoides Berg-Ahorn           Acer pseudoplatanus Walnuss           Juglans regia Winter-Linde        Tilia cordata Sommer-Linde      Tilia platyphyllos	Die vorgeschlagene Pflanzliste wird in den Textteil des Bauungsplanes übernommen.
6.	Stadt Ludwigsburg Fachbereich Tiefbau und Grünflächen Abteilung Tiefbau	16.06.2010	Der Umbau der Walter-Flex-Straße ist für das Jahr 2012 vorgesehen. Die Abstimmung der Anschlusshöhen muss daher eng mit der Planung der Straße erfolgen.	Die Anschlusshöhen werden mit dem Fachbereich Tiefbau und Grünflächen abgestimmt.