

Bebauungsplan „Teinacher Straße“ Nr. 079/07

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung 31.05.2011 – 08.07.2011

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Landratsamt LB	22.07.2011	I. Naturschutz Bei Umbau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen empfehlen wir die artenschutzrechtliche Relevanz zu prüfen. Aufgrund der Lage des Baugebiets (Nähe zu Gleisanlagen und zum Landschaftsschutzgebiet Marienwahl) regen wir an, die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. LED-Technik ist inzwischen als ausgesprochen insektenunschädlich anerkannt. II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz Im Baugebiet stehen unter gering mächtigen Überdeckungen	Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung. Demzufolge ist der bereits vorherrschende Versiegelungsgrad im Baugebiet erheblich. Es ist deshalb davon auszugehen, dass im Gebiet selbst der Artenschutz nicht betroffen ist. Der Nähe zu den Gleisanlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines großzügigen Pflanzgebotes (PFG1) Rechnung getragen. Damit wird sichergestellt, dass ein möglichst großer Puffer zum Bahndamm hin erhalten bleibt. Die Hinweise zur Wahl der Beleuchtung werden zur Kenntnis genommen. Neuinstallationen richten sich immer nach dem neusten Stand der Technik. Der Hinweis bezüglich der Bohrtiefe wurde in den Hin-

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			Reste des Lettenkeupers an. Mit Grundwasser ist nach unserer Kenntnis erst in Tiefen ab 6,00 m unter Gelände zu rechnen. Im östlichen Planungsbereich verläuft eine tektonische Störungszone. Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet möglich, die Erdsondenbohrungen dürfen dabei aber keinesfalls tiefer als bis zur Oberkante der Haßmersheimer Mergel (bei ca. 80-90 m unter Gelände zu erwarten) gebohrt werden. Im Bebauungsplan sollte nachrichtlich auf Folgendes hingewiesen sein: Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefe, Gründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Antreffen von Grundwasser ist zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unmittelbar der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt mitzuteilen. Altlasten Das Flurstück 3388/3, Teinacher Straße 21 ist aufgrund eines dort früher tätigen metallverarbeitenden Betriebes (Schlosserei und Stahlbau Spaich) als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Aufgrund seiner Einstufung (B – entsorgungsrelevant) und des insgesamt gewerblichen Charakters des Gesamtgebietes liegt kein akuter Maßnahmenbedarf vor. An zukünftigen, dieses Grundstück betreffende Baurechtsverfahren sollte jedoch das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich	weisteil des Textteiles aufgenommen. Der Hinweis bezüglich des Antreffens von Grundwasser wurde in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen. Der Hinweis bezüglich des weiteren Vorgehens auf dem betroffenen Grundstück wurde in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen.

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			Umwelt, beteiligt werden. Immissionsschutz Aufgrund der Lage des Plangebiets nördlich der Bahnlinie Ludwigsburg-Vaihingen/Enz wird angeregt, die Geräuschemissionen des Schienenverkehrs auf das Plangebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu behandeln.	Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke der Deutschen Bahn von Ludwigsburg nach Bietigheim. Das Gebiet wurde im Programm „Lärmsanierung an Schienenwegen“ der Deutschen Bahn bereits berücksichtigt. Entlang des Schienenstranges sind bereits Lärmschutzmauern errichtet. Dennoch sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (65/55 dB(A) tags/nachts) und der 16.BImSchV (64/54 dB(A) tags/nachts) mit 72 bzw.75 dB(A) deutlich überschritten. Da die Deutsche Bahn bereits aktive Maßnahmen in Form der Schallschutzwände realisiert hat, ist davon auszugehen, dass weitere aktive Maßnahmen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu der gewonnenen Lärmreduzierung mehr stehen. Deshalb wird planerisch mit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Hochbau in Form von Schallschutzfenstern i.V.m den erforderlichen Lüftungseinrichtungen, Fassadenmaterialien mit entsprechenden Dämmeigenschaften usw. reagiert.
2	Regierungspräsidium Stuttgart/Abt. Wirtschaft u. Infrastruktur	06.07.2011	Denkmalpflege Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken, sowohl aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch aus der archäologischen Denkmalpflege. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in den	Der Hinweis wurde in den Textteil des Hinweistheiles aufgenommen.

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			Bebauungsplan einzufügen (sofern nicht bereits geschehen.) Raumordnung Die geplante Baufläche befindet sich in einem Gebiet, das in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 für die Region Stuttgart vom 22.07.2009 nachrichtlich zum Teil als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet, zum Teil als bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen ist. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – soweit möglich auch in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen. Es wird darum gebeten, bei Berichtigung des Flächennutzungsplans das Regierungspräsidiums Stuttgart entsprechend zu informieren.	Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden dem Regierungspräsidium Stuttgart die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung gestellt.
3	DB Services	21.06.2011	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan. Bitte beachten Sie jedoch: Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Stadt/der Bauherren zu erfolgen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer rechtzeitig zu beteiligen. Kabel und Leitungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist daher eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.	
4	Verband Region Stuttgart	09.06.2011	Nach dem rechtsverbindlichen Regionalplan ist Eglosheim nicht Bestandteil des zentralörtlichen Versorgungskerns von Ludwigsburg. Dementsprechend wäre hier nach Plansatz 2.4.3.2.4 (Z) in Verbindung mit Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Da der Bebauungsplanvorentwurf keine einschränkenden Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorsieht, würde dies eine Entwicklung einer in der Summe großflächigen Einzelhandelsagglomeration zulassen. Aus regionalplanerischer Sicht ist daher durch den vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen oder durch eine Nutzungsgliederung des Bebauungsplans sicherzustellen, dass keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen kann.	Um die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes für die gewünschten kleineren Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu sichern und, um eine Agglomeration mit nicht innenstadtrelevantem und nicht großflächigem Einzelhandel sicher ausschließen zu können, ist im Bebauungsplan jeglicher Einzelhandel, der mit Abgabe von Waren an den Endverbraucher verbunden ist, ausgeschlossen.
4	IHK Region Stuttgart	16.06.2011	Ziel des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die tatsächlichen Gegebenheiten unter Ausschluss von innenstadtschädlichem Einzelhandel. Zusätzlich erfolgt auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Nicht definiert ist unseres Erachtens, was hier als innenstadtschädlich bezeichnet werden kann. Im Plangebiet ist ein Le-	Das komplette Sortiment des dort ansässigen Lebensmittelmarktes muss als innenstadtschädlich betrachtet werden. Jedoch hat der Lebensmittelmarkt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die nähere Umgebung. Er ist dort akzeptiert und gewünscht. Diesem Umstand wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes gem. § 1 (10) BauNVO

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			Lebensmittelmarkt ansässig, ein Hinweis darauf, dass dieser Lebensmittelmarkt Bestandsschutz besitzt, fehlt. Insofern müsste der Plan aus unserer Sicht ergänzt werden.	Rechnung getragen.

II) Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.06.2011 bis 08.07.2011 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.