

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	<p>I. Naturschutz</p> <p>Bei Umbau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen empfehlen wir die artenschutzrechtliche Relevanz zu prüfen.</p> <p>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.</p> <p>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</p> <p>Im Baugebiet stehen unter gering mächtigen Überdeckungen</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Bohrtiefe wurde bereits zum</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>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.</p> <p>Das Antreffen von Grundwasser ist zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unmittelbar der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt mitzuteilen.</p> <p>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</p>	<p>Entwurfsbeschluss in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich des Antreffens von Grundwasser wurde bereits zum Entwurfsbeschluss in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich des weiteren Vorgehens auf dem betroffenen Grundstück wurde bereits zum Entwurfsbeschluss in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Umwelt, beteiligt werden.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>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.</p>	<p>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) 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. Zur Definition des Maßes der passiven Schallschutzmaßnahmen ist die Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ heranzuziehen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
2	Regierungspräsidium Stuttgart/Abt. Wirtschaft u. Infrastruktur	06.07.2011	<p>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 Kulturdenkmalen in den Bebauungsplan einzufügen (sofern nicht bereits geschehen.)</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits zum Entwurfsbeschluss in den Textteil des Hinweisteils aufgenommen.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden dem Regierungspräsidium Stuttgart die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung gestellt.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
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 können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist daher eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>
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	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. <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneu-</i>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen kann.	<i>ten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>
4	IHK Region Stuttgart	16.06.2011	<p>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.</p> <p>Nicht definiert ist unseres Erachtens, was hier als innenstadtschädlich bezeichnet werden kann. Im Plangebiet ist ein Lebensmittelmarkt ansässig, ein Hinweis darauf, dass dieser Lebensmittelmarkt Bestandsschutz besitzt, fehlt. Insofern müsste der Plan aus unserer Sicht ergänzt werden.</p>	<p>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 Rechnung getragen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>

II) Öffentlichkeit

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

Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung 09.03.2012 – 13.04.2012

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Regierungspräsidium Stuttgart	02.04.2012	<p>Die Umwandlung der Mischbaufläche in Gewerbefläche ist bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans in die Bauflächenbilanz einzustellen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 (3) LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen – soweit möglich auch in digitalisierter Form zugehen zu lassen. Es wird darum gebeten, bei Berichtigung des Flächennutzungsplans das Regierungspräsidium Stuttgart entsprechend zu informieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend bei der Fortschreibung des FNP berücksichtigt.</p> <p>Das Regierungspräsidium erhält nach Satzungsbeschluss die entsprechenden Unterlagen</p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
2	Regierungspräsidium Freiburg	04.04.2012	<p>Geotechnik</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nach dem Kartenwerk „Baugrund und Grundwasser der Stadt Ludwigsburg“ im Verbreitungsgebiet von Gesteinen des Unterkeupers, die von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit (vermutlich 2-5 m) überdeckt sind. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p>	<p>Der Hinweis wird zum Satzungsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen aufgenommen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Verkarstungserscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolinen, als Folge einer unterirdischen Kalkgesteinslösung im Oberen Muschelkalk, deren Hohlräume in den überlagernden Unterkeuper oder dessen Lockergesteinsauflage hochbrechen, sind nicht gänzlich ausgeschlossen.</p> <p>Für eventuelle Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.</p> <p>Im Textteil zum Bebauungsplan wird auf eine vermeintliche Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 2 und auf die notwendige Beachtung der „DIN 4148“ hingewiesen. Gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg“ befindet sich das Planungsgebiet aber innerhalb der Erdbebenzone 0. Weiterhin ist nicht DIN 4148 zu beachten, sondern DIN 4149, Ausgabe 2005-04.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Auf die Lage innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes Hoheneck wird hingewiesen. Zum Bau von Erdwärmesonden wird ergänzend auf den Leitfaden des UM (2005) sowie die Leitlinien (LQS EWS) des MUKE vom 07.10.2011 verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zum Satzungsbeschluss in den Textteil unter Hinweise aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zum Satzungsbeschluss im Textteil berichtigt.</p> <p>Der Hinweis wurde zum Satzungsbeschluss in den Textteil unter den Hinweisen aufgenommen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Änderungen der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
3	Landratsamt LB	16.04.2012	<p>Umwelt</p> <p>Wir weisen noch einmal daraufhin, dass in diesem Gebiet bei Umbau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen die artenschutzrechtliche Relevanz im Hinblick auf Gebäudebewohnern (Fledermäuse, Vögel) zu prüfen ist.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Es wird angeregt die Festsetzungen zu Schienenverkehrslärm zu überarbeiten, da sie in der vorliegenden Form widersprüchlich bzw. nicht vollziehbar ist. Die ermittelten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können durch die geforderten passiven Schallschutzmaßnahmen nicht beeinflusst werden, das diese Maßnahmen keine Auswirkungen auf die hierfür maßgeblichen Geräuschemissionen vor den Gebäudefassaden haben, sondern nur die Geräuschbelastung innerhalb von Gebäuden beeinflussen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sollte auf die Forderung nach der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV verzichtet werden und nur die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 bei zukünftigen Bauvorhaben festgesetzt werden.</p> <p>Es wird angeregt die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109</p>	<p>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. Darüber hinaus sind Umbau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wurde nachgekommen, der Textteil und die Begründung entsprechend zum Satzungsbeschluss berichtigt.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>„Schallschutz im Hochbau“ auf Basis vorhandener Daten zur Lärmbelastung durch Schienenverkehr zu ermitteln und mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festzulegen. Dies hätte den Vorteil, dass ein Bauwilliger den Lärmpegelbereich aus dem Bebauungsplan entnehmen könnte und anhand der Tabelle 8 der DIN 4109 ableiten könnte welche Anforderungen sein Vorhaben bezüglich des passiven Schallschutzes erfüllen muss.</p> <p>Der Begriff Lärmpegelbereich ist in der DIN 4109 definiert und hat inhaltlich eine andere Bedeutung als der aus der DIN 45691 übernommene Begriff der Teilfläche. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird empfohlen in diesem Zusammenhang den Begriff Teilflächen zu verwenden.</p> <p>Abfallwirtschaft Die Bereitstellung der Müllgefäße zur Leerung muss in der Calwer Straße oder Teinacher Straße erfolgen. Wir bitten hierzu genügend Bereitstellungsplätze einzuplanen. Grundsätzlich bitten wir um Beachtung der BGF-Vorschriften.</p>	<p>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. Zur Definition des Maßes der passiven Schallschutzmaßnahmen ist die Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ heranzuziehen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend zum Satzungsbeschluss berichtet.</p> <p>Die Bereitstellung der Müllgefäße erfolgt bereits über die Teinacher Straße.</p> <p><i>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Änderungen der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>

II) Öffentlichkeit

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.03.2012 bis 13.04.2012 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.