

BP „Neckarterrasse Nord“ Nr. 113/22

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vom 08.03.2013 – 12.04.2013

1) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL)	20.03.2013	Die Regenwasserkanäle und das Retentionsbecken sind für einen Versiegelungsgrad von 50 % bemessen. Daher sind geeignete Maßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung und sickerfähige Beläge, vor allem für die großen Flächen des Gebäudedaches und des Parkplatzes vom Supermarkt, vorzusehen.	Als Pflanzgebot 5 wird eine Dachbegrünung für flache und flach geneigte Dächer festgesetzt. Durch die Festsetzung – Pfg 5 - von begrünten Dächern (mind. 50% der Dachfläche) und einem Mindestaufbau von 8 cm soll der Versiegelungsgrad im Plangebiet minimiert und die natürliche Verdunstung gefördert werden. Im Bereich des Supermarktes werden die Stellplätze mit sickerfähigen Belägen hergestellt. Die Fahrgassen und Zufahrten werden aus Gründen der Lärmminimierung mit einem geschlossenen Fahrbahnbelag hergestellt.
2	Regierungspräsidium Freiburg	09.04.2013	Geotechnik Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalles, die überwiegend von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des toni-	Die Hinweise wurden zum Entwurfsbeschluss in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen.

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>gen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (z.B. Erdfälle, offene oder lehm-erfüllte Spalten), die aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk in die quartären Deckschichten hochbrechen, sind nicht gänzlich auszuschließen.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 werden empfohlen.</p> <p>Grundwasser Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heil-quellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Für Bohrungen entsteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p>	
3	Regierungspräsidium Stuttgart	15.04.2013	<p>Raumordnung Der Einzelhandel sollte in den anschließenden Wohngebieten gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Es muss sichergestellt sein, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche nicht möglich ist.</p> <p>Straßenwesen und Verkehr Im Abstand von 20 m zur Landesstraße L1100 sind bauliche Anlagen nicht zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Gara-</p>	<p>In den anschließenden Wohngebietsarten (WA1 / WA2) sind die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Typen allgemein zulässig. Die partielle Ergänzung der Wohnungsnutzung durch kleinmaßstäbliche Arbeitsstätten sind möglich und planerisch erwünscht.</p> <p>In einem Telefonat zwischen dem Fachbereich Stadt-planung und Vermessung und dem RP Stuttgart (Frau</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>gen, Carports, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.</p> <p>Falls Werbeanlagen beleuchtet werden sollen, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zu beeinträchtigen bzw. abzulenken. Einer Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt werden.</p> <p>Eine Ausnahme vom Anbauverbot für die Parkplätze wird jederzeit widerruflich ausgesprochen. Es muss ein Mindestabstand zur L 1100 von 8 m eingehalten werden.</p> <p>Die Parkplätze sind gegen die Landesstraße mit Blendschutz- zäunen oder dichter Bepflanzung ausreichend gegen Blendwirkungen abzuschirmen.</p>	<p>Neukamm) konnte geklärt werden, dass das RP Stuttgart von dieser Forderung absieht. Aufgrund der tatsächlichen Begebenheit in Bezug auf die geländetechnische Gestaltung ist die Forderung nicht umsetzbar.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt, dass nur 1 Werbeanlage je Gebäudeseite an der Fassade mit einer Größenbeschränkung zulässig ist. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig, das gleiche gilt für Transparente und Videoleinwände. Damit es zu keinen visuellen Ablenkungen für den Verkehr auf der L1100 gibt, werden zudem Werbeanlagen auf dem Dach generell ausgeschlossen. Damit wird der Verkehrssicherheit Rechnung getragen.</p> <p>siehe Telefonat Stadt Ludwigsburg und RP Stuttgart</p> <p>Der Parkplatz für den Lebensmittelvollsortimenter befindet sich östlich des Knotenpunktes der L1100. Durch die entlang der L1100 aufgeschütteten Lärmschutzböschung können Blendwirkungen durch an- und abfahrende Fahrzeuge verhindert werden. Darüber hinaus setzt der BP „Neckarterrasse“ Nr. 113/21 in diesem Bereich ein Pflanzgebot fest, auch dies verhindert eine Blendwirkung.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Es ist gem. RPS 2009 (Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen) zu prüfen, ob die Stellplätze und die vorgesehenen Bepflanzungen einen ausreichenden Abstand zur L 1100 einhalten, oder Schutzeinrichtungen erforderlich werden. Die Kosten für evtl. notwendige passive Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzplanken) an der Landesstraße hat der Vorhabensträger zu übernehmen.</p> <p>Im Lageplan ist durch Planzeichen darzustellen, dass weitere Zufahrten bzw. Ausfahrten zur Landesstraße nicht zulässig sind. An den vorhandenen Zufahrten sind die Sichtfelder nach RAS-K zu beachten.</p> <p>Sofern Änderungen an der Landesstraße vorgesehen sind, sind diese vorher mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.</p> <p>Denkmalpflege Ein Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern ist in den Bebauungsplan einzufügen.</p>	<p>Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine passiven Schutzeinrichtungen aufgrund der topographischen Lage der Stellplätze benötigt.</p> <p>Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über den Knotenpunkt L1100. Aufgrund der tatsächlichen Begebenheit in Bezug auf die geländetechnische Gestaltung und baulichen Schallschutzeinrichtungen sind weitere Zu- und Ausfahrten ausgeschlossen.</p> <p>Der Um- bzw. Ausbau der Landesstraße ist bereits erfolgt. Weitere bauliche Maßnahmen, die aufgrund des Bebauungsplanes ausgelöst werden können, sind aktuell nicht geplant und auch nicht beabsichtigt. Der bereits im BP „Neckarterrasse“ Nr. 113/21 planungsrechtlich festgesetzte Steg für Fuß- und Radfahrer ist dem RP Stuttgart bekannt und abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Hinweiseteil des Textteiles aufgenommen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
4	Landratsamt Ludwigsburg	24.04.2013	<p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass der Verladebereich entweder überdacht oder an den Schmutzwasserkanal angeschlossen wird. Diese Details der Entwässerung können aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird unter Nr. 10.7 des Aufstellungsbeschlusses darauf hingewiesen, dass zur Bestimmung notwendiger aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet wurde, dessen Ergebnisse Bestandteil der Festsetzungen zum Lärmschutz sind. Nach unserer Auffassung müssen deshalb die mit dem vormaligen Bebauungsplan „Neckarterrasse“ konzipierten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen auch in den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan „Neckarterrasse Nord“ übernommen werden.</p> <p>Erneut wird darauf hingewiesen, dass das vorherige Lärmschutzgutachten bezüglich des anlagenbezogenen Lärms eine Ladenöffnungszeit des Lebensmittelmarktes von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr bei der Berechnung der Lärmimmission zugrunde gelegt hat. Bei einer Ausweitung der Ladenöffnungszeiten, möglicherweise auch in die Nachtzeit (22:00 Uhr-6:00 Uhr),</p>	<p>Die aktuelle Planung sieht vor, dass der Verladebereich überdacht ist.</p> <p>In Abstimmung mit dem Gutachter wurden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz entsprechend den Ergebnissen des Schallschutzgutachtens und den Festsetzungen des BP „Neckarterrasse“ Nr. 113/21 inhaltsgleich übernommen.</p> <p>Für den Fall, dass vom vorgesehenen Erschließungs- bzw. Anlieferungskonzept abgewichen werden sollte, muss im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Gutachten nachgewiesen werden, dass der erforderliche Lärmschutz gegenüber der benachbarten Wohnbebauung</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			wie sie heute zum Teil von Lebensmittelmärkten schon praktiziert wird, müsste in einem Lärmgutachten nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte auch dann eingehalten sein werden.	eingehalten wird.
5	Stadt Marbach	30.04.2013	Die Stadt Marbach am Neckar regt an, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neckarterrasse Nord“ die zulässige Größe der Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel innerhalb des Sondergebietes deutlich zu reduzieren, um die Auswirkungen für die zentral örtlichen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden zu minimieren.	Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Neckarterrasse“ Nr. 113/21 aufgeworfenen Bedenken zur raum- und regionalplanerischen Verträglichkeit konnten mit der Untersuchung „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Neckarweihingen“ (GMA, Okt. 2011) ausgeräumt werden. In Neckarweihingen besteht der dringende Bedarf (Unterversorgung im Lebensmittelbereich, vorhandene Nahversorgungslagen mittel- bis langfristig relativ instabil), die Versorgungslücke in der Nahversorgung mit einem Lebensmittelvollsortimenter zu schließen. Die Festsetzung der Verkaufsfläche von max. 1.400 qm ist laut der Auswirkungsanalyse der GMA unschädlich.

II. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen (Bürger-) Beteiligung 12.03.2013 – 12.04.2013

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.03.2013 bis 12.04.2013 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.