

BP „Neckarterrasse Nord“ Nr. 113/22

I. Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung vom 21.11.2013 – 27.12.2013

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Stadt Marbach	29.11.2013	Die Stadt Marbach am Neckar regt an, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neckarterrasse Nord“ die zulässige Größe der Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel innerhalb des Sondergebiets deutlich zu reduzieren, um die Auswirkungen für die zentral örtlichen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden zu minimieren.	Gemäß der Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart vom 09.12.2013 kommt die Auswirkungsanalyse zusammenfassend zum Ergebnis, dass bei einer Verkaufsfläche von maximal 1400m ² sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten sind. Der Standort liegt in unmittelbarer Zuordnung zu bestehenden bzw. neu geplanten Wohngebieten und stellt insofern einen Nahversorgungsstandort dar. Das Integrationsgebot wird insofern eingehalten. Der geplante Lebensmittelmarkt steht damit im Einklang mit raumordnerischen Vorgaben. Mit der projektierten Bebauungsdichte im Wohngebiet wird der laut Planansatz vorgesehene regionalplanerische Richtwert für Ludwigsburg - Neckarweihingen eingehalten. Der Bebauungsplan steht damit insgesamt im Einklang mit regionalplanerischen Vorgaben.
2	Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL)	09.12.2013	Der Abfluss von Niederschlagswasser im Bereich der Stellplätze sollte nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Nutzung der Grünflächen als Retentionsfläche)	Der Abfluss von Niederschlagswasser im Bereich der Stellplätze wird soweit als möglich minimiert. So wird das Dach des Lebensmittelmarktes im Sonder-

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			minimiert werden.	<p>gebiet zu 100 % begrünt und die Parkstände im Sondergebiet sind wasserdurchlässig auszuführen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
3	Deutsche Telekom Technik GmbH	19.12.2013	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es wird gebeten, hierauf Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt</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> <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> <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>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.</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> <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>
4	Landratsamt LB	07.01.2014	<p>I. Naturschutz</p> <p>Ein Teil des Eingriffs wurde mittels Pflanzgebote im Plangebiet minimiert. Dazu gehört auch die Pflanzung von Bäumen. Da die Anzahl der Bäume im Vergleich zu den bisher eingereichten Planunterlagen um rund ¼ reduziert wurde, ist zu prüfen, ob die Eingriffsausgleichsbilanzierung noch stimmig ist oder ob ein planexterner Ausgleich erforderlich wird.</p>	<p>Gegenüber dem Vorgängerbebauungsplan „Neckarterrasse“ Nr. 113/21 werden im Bereich des Sondergebietes (im Vorgängerbebauungsplan MI) 20 Bäume zusätzlich gepflanzt. Somit wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eine deutliche Verbesserung der Baum-situation vorgenommen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>II. Immissionsschutz</p> <p>Es wird beabsichtigt eine bislang als Mischgebiet festgesetzte Fläche als Sondergebiet „Lebensmittelvollsortimenter“ bzw. als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die süd-östlich des Marktgebäudes geplante Wohnbebauung erhält somit eine höhere Schutzwürdigkeit. In den Planunterlagen ist ein schalltechnischer Untersuchungsbericht (Nr.: 13.0903) des Ingenieurbüro für Bauphysik Malo vom 18.11.2013 enthalten. Diese Untersuchung wurde durch eine Stellungnahme vom 28.11.2013 ergänzt. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde ermittelt, dass unter Berücksichtigung einer 1,5 m hohen Schallschutzwand im Bereich des Parkplatzes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. In der Stellungnahme wird die Geräuschbelastung ohne die Schallschutzwand dargestellt. Es wird beabsichtigt auf die Errichtung der Schallschutzwand zu verzichten.</p> <p>Das Schalltechnische Gutachten wurde bezüglich der Plausibilität geprüft. Dem Gutachten lagen keine Ausbreitungsrechnungen bei, insofern war eine detaillierte Prüfung der Berechnungen nicht möglich. Als Grundlage für die Berechnung der Geräuschemissionen des Parkplatzes verweist der Gutachter auf die Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamts für Umweltschutz, 2007. In Tabelle 33 auf S. 84 der Parkplatzlärmstudie sind Anhaltswerte für die Bewegungshäufigkeiten auf Stellplätzen angegeben. Um mit den Berechnungsergebnissen auf der sicheren Seite zu liegen, sollen</p>	<p>Herr Dipl. Ing. Malo hat mit Schreiben vom 14.01.2014 Stellung zu den Ausführungen des Landratsamtes genommen. Dieses Schreiben wurde dem Landratsamt vorgelegt, woraufhin zusätzlich am 20.01.2014 ein gemeinsamer Gesprächstermin bei der Stadt Ludwigsburg stattfand.</p> <p>Als Ergebnis dieses Gesprächstermins wurde festgehalten, dass der Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelöst wird und es zu entsprechenden Auflagen bzw. Einschränkungen kommt, was die Nutzung betrifft (u.a. Änderung der Öffnungszeiten).</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
			<p>diese Anhaltswerte verwendet werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen soll von diesen Zahlen nach unten abgewichen werden. Herr Malo hat nicht die Anhaltswerte der Tabelle 33 verwendet sondern die niedrigeren Mittelwerte der Tabelle 8, S. 33 der Parkplatzlärmstudie. Insofern weicht der Gutachter von der empfohlenen Vorgehensweise nach unten ab. Eine Begründung hierfür fehlt. Nach unserer Auffassung sollten die Anhaltswerte der Tabelle 33 angewendet werden.</p> <p>Bezüglich der Vorbelastung durch das Industriegebiet Marbach/N. und die Schießanlage wird von Herrn Malo ausgeführt, dass aus dem Bericht des Büros Kurz und Fischer (Nummer 3.3.2) hervorgehe, dass die Vorbelastung an den betrachteten Immissionsorten nicht relevant sei. Im Gutachten sowie in der Stellungnahme wird die Vorbelastung im Rahmen der Berechnungen nicht weiter berücksichtigt. Unter Nr. 3.3.2 des Gutachtens des Büros Kurz und Fischer wird hingegen ausgeführt es sei erforderlich die Vorbelastung zu berücksichtigen. Die Vorbelastung an der betreffenden Bebauung wurde vom Büro Kurz und Fischer mit 46 dB(A) abgeschätzt. Die Vorbelastung liegt demzufolge um weniger als 10 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete. Auf eine Betrachtung der Vorbelastung könnte nach unserer Auffassung nur dann verzichtet werden, wenn die Vorbelastung mehr als 10 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwerts liegt. Insofern kann aus unsererseits nichtnachvollzogen werden, wie der Gutachter zu seiner Einschätzung</p>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>kommt. Dieser Punkt müsste erläutert werden, da aus unserer Sicht die Vorgehensweise von Herrn Marlo im Widerspruch zu den Ausführungen des Büros Kurz und Fischer steht. Um die Unklarheiten auszuräumen, wäre eine Abstimmung zwischen den beiden Gutachtern sinnvoll. Um widersprüchliche Ergebnisse zu vermeiden, regen wir an, bei zukünftigen Verfahren die Gutachten entsprechend aufeinander abzustimmen.</p> <p>Bei der Untersuchung der Spitzenschallereignisse wurden nachts Überschreitungen ermittelt. Bezüglich der Anmerkung des Gutachters zu dieser Thematik vertreten wir eine abweichende Meinung. Gegen eine Abwägung zu Lasten der Wohnnutzung bestehen Bedenken. Insbesondere, wenn wie im vorliegenden Fall die emittierende Nutzung und die schutzwürdige Nutzung in unterschiedlichen Baugebieten liegen, besteht seitens der Wohnnutzung ein Anspruch auf Einhaltung der Spitzenschallpegel. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass Maßnahmen z.B. in Form von Nutzungseinschränkungen nachts, größeren Abständen, Grundrissorientierung der schutzwürdigen Nutzung etc. erforderlich werden. Im Falle einer Verlagerung des Konflikts auf das Baugenehmigungsverfahren, reduziert sich die Zahl an möglichen Maßnahmen.</p> <p>Aufgrund des Wegfalls der Schallschutzwand sind laut der Stellungnahme vom 28.11.2013 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte am Tag von bis zu 0,3 dB(A) zu erwarten.</p>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Im Rahmen der Stellungnahme wird dargestellt, dass die Berechnungsergebnisse einen Sicherheitszuschlag beinhalten bzw. auf der sicheren Seite liegen. Unter Berücksichtigung der weiter oben dargestellten Punkte sowie unter Berücksichtigung der Standardabweichung wird diese Auffassung von uns nicht geteilt. Insofern können wir den Wegfall der Schallschutzwand nach derzeitigem Stand nicht befürworten.</p> <p>Um dem Konflikt zwischen Einkaufsmarkt und Wohnbebauung zu begegnen, regen wir an zu prüfen, ob Festsetzungen zur Grundrissorientierung von Wohnungen in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich getroffen werden können. Aufgrund der Ausrichtung der von Überschreitungen betroffenen Fassaden in Richtung Nordwesten müsste eine entsprechende Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen (Treppenhäuser, Bad, Küche etc.) funktional möglich sein. Somit könnte sichergestellt werden, dass sich in Richtung des Parkplatzes keine schutzwürdigen Räume und somit auch keine Immissionsorte befinden.</p> <p>Bezüglich der Betriebstätigkeit nachts sind laut dem Schallgutachten nur 6 Fahrzeugbewegungen in der lautesten Nachtstunde möglich. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund dieser Beschränkung eine Öffnung des Markts bis 22:00 Uhr nicht möglich sein wird, da nicht sichergestellt werden kann, dass mehr als 6 Kunden nach Beendigung ihres Einkaufs den Parkplatz erst nach 22 Uhr verlassen. Die Öffnungszeiten</p>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			müssen dementsprechend reduziert werden.	
5	Regierungspräsidium Stuttgart	20.12.2013	<p>Raumordnung Es wird darum gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze von 1400 m² keinesfalls überschritten wird. Zudem ist zu beachten, dass künftige Verkaufsflächenerweiterungen aus heutiger Sicht raumordnerisch höchstunwahrscheinlich wegen Verletzung des Kongruenzgebots nicht zulässig sind.</p> <p>Der Einzelhandel sollte in den anschließenden Wohngebieten gänzlich ausgeschlossen werden.</p>	<p>Dies wird unter Ziffer A.1 des Textteils zum Bebauungsplan vom 31.01.2014 sichergestellt. Unter Ziffer A.1 wird die Verkaufsfläche planungsrechtlich auf maximal 1.400 m² begrenzt.</p> <p><i>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Änderungen, der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p> <p>Gemäß Ziffer A.1 des Textteils zum Bebauungsplan vom 31.01.2014 sind zulässig :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Unzulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen,

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Denkmalpflege Ein Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen ist in den Bebauungsplan einzufügen.</p> <p>Hinweis Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs.3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – soweit möglich zusätzlich auch in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen. <p>Die partielle Ergänzung der Wohnungsnutzung durch kleinmaßstäbliche Arbeitsstätten ist möglich und planerisch erwünscht.</p> <p><i>Der Hinweis wurde zum Entwurfsbeschluss in den Textteil des Hinweistells aufgenommen.</i></p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden dem Regierungspräsidium Stuttgart die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung gestellt.</p>

II. Förmliche (Bürger-) Beteiligung 06.08.2013 – 06.09.2013

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06.08.2013 bis 06.09.2013 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.