

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (23.01.2014 bis 28.02.2014)

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst	28.01.2014	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des Zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.	An dieser Stelle befand sich der Tunnel zur Einfahrt in die Tiefgarage Marstallcenter. Diese wurde 2013 zurückgebaut und das Gelände aufgefüllt. Über ein Bodengutachten ist der Untergrund untersucht worden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.
2	FB 23	04.02.2014	Bei dem städtischen Grundstück Flst. 432/2 handelt es sich bisher um eine öffentliche Grünfläche, die von FB 67 gepflegt und unterhalten wird. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Flst. 432/2 ist eine Teilfläche von rund 11 m ² an Herrn Yuvaci, Miteigentümer des Grundstücks Bauhofstraße 6 als PKW-Abstellfläche verpachtet. Herr Yuvaci hat bereits 2001 sein Erwerbsinteresse an der Fläche bekundet. Der Verkauf wurde bisher von der Stadt abgelehnt. Nach dem städtebaulichen Konzept soll die Fläche als Grünfläche ausgewiesen werden. Gibt es im Rahmen des neuen B-Plans eine Möglichkeit, dem Erwerbswunsch von Herrn Yuvaci nachzukommen? Allerdings wird er die Fläche voraussichtlich weiter als PKW-Abstellfläche nutzen wollen.	Inzwischen ist das Grundstück an Herrn Rudi verkauft worden. Mit ihm laufen Gespräche bezüglich der Teilfläche Flst. 432/2. Um die Stellplatzfrage zu lösen, wurde vom FB 61 die Möglichkeit in Aussicht gestellt, einen ca. 50 cm breiten Grundstückstreifen entlang der östlichen Grenze von der Stadt zu erwerben. Das muss aber mit dem Bauvorhaben Hotelneubau kompatibel sein. Vorabstimmungen dazu laufen ebenfalls. FB 23 ist bei den Verhandlungen eingebunden.

Abwägung zum Entwurf

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
3	Bürgerbüro Bauen	28.02.2014	<p>An das Plangebiet angrenzend befinden sich die Kulturdenkmale Charlottenstraße 3 und 7, Bietigheimer Str. 4 und Marstallstraße 1. Alle sind Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz, so dass diese keinen Umgebungsschutz für sich beanspruchen. Für die geplante städtebauliche Verbesserung dieses Bereichs bestehen demnach keine unmittelbaren denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen. Es wird dringend empfohlen, wie vorgeschlagen, das neue Gebäude in seiner Kubatur am historischen Bestand (Bauhofstraße/Charlottenstraße) zu orientieren.</p> <p>Aus abwasser- und erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Sollte sich die Gebäudehöhe oder die Zahl der VG gegenüber dem ursprünglichen Bestand erhöhen, führt dies zu einer Nachveranlagung des Abwasserbeitrags.</p> <p>Es ist vorgesehen, eine Teilfläche der Bauhofstraße zu entwidmen und ein eigenes Flst. zu bilden. Es würde sich anbieten, diese Fläche nicht mehr als Straßenfläche auszuweisen, sondern als „Andienungszone“.</p>	<p>Das neue Gebäude orientiert sich in seiner Kubatur am ehemaligen Gebäude Bauhofstraße 4. Dies wurde in der Auslobung zur Mehrfachbeauftragung im Herbst 2014 gefordert worden. Eine weitere Vorgabe beschrieb die Notwendigkeit des Einfügens in die historische Umgebungsbebauung.</p> <p>Wird bei Bedarf an den Investor so weitergegeben.</p> <p>Die Neuvermessung hat die Andienungszone als ein eigenständiges Grundstück gebildet (Flst. 362/6) und kann damit entsprechend gekennzeichnet werden.</p> <p>Mit Beschluss der Vorlagen 026/15 und 273/15 wurde diese Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche entzogen.</p>
3	Stadtentwässerung LB	18.02.2014	<p>Öffentliche Abwasserkanäle (Mischsystem) sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Die bestehende Kanalisation in der Bauhofstraße wird im Zuge der aktuell im Plangebiet durchgeführten Umgestaltung des nördlichen Umfeldes des Marstall-Centers im Bereich zwischen Reithausberg und Charlottenstraße teilweise erneuert und den zukünftigen Erforder-</p>	<p>Im Zusammenhang mit dem Umbau des Marstall-Centers wurden die Leitungen im nördlichen Bereich inzwischen erneuert und zum Teil verlegt.</p> <p>Die Problematik der Entwässerung ist bekannt und wurde auch dem Entwickler des Marstall-</p>

Abwägung zum Entwurf

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>nissen angepasst.</p> <p>Es besteht grundsätzlich Rückstaugefahr unterhalb der Rückstauenebene. Es wird auf die Abwassersatzung der Stadt Ludwigsburg verwiesen. Grundsätzlich ist für die Gebäude- und Grundstücksentwässerung und insbesondere für die Rückstausicherung DIN 1986/DIN EN 12056 maßgebend.</p> <p>Gemäß dem Allgemeinen Kanalisationsplan (Einzugsgebiet des SFB „Untere Kasernenstraße“) geht das Plangebiet mit einem mittleren Versiegelungsgrad von ca. 80% in die Berechnung.</p>	<p>Centers (ECE) weitervermittelt. Alle Vorschriften werden beachtet.</p> <p>Die Neubebauung geht von einem etwas geringeren Versiegelungsgrad aus, als der vorherige Bestand.</p> <p>Beim Umbau des Bereichs MarstallCenter-Nord wurden alle entsprechenden Vorschriften beachtet.</p>
4	Polizeipräsidium Ludwigsburg	21.02.2014	<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird die Anbindung der Anlieferungszufahrt an den Kreisverkehr etwas kritisch gesehen. Diese befindet sich unmittelbar neben der regulären Knotenpunktzufahrt, ist aber nicht als solche ausgestaltet. Es ist zu befürchten, dass sich der Lieferverkehr nicht an der geplanten Verkehrsführung orientiert und der Verkehrsfluss im Kreisverkehr beeinträchtigt wird.</p>	<p>Die Anlieferungszone ist nur für den Lebensmittelmarkt im Marstall-Center vorgesehen. Die übrigen Läden werden durch die obere Parkebene angedient. Die Anlieferung erfolgt außerhalb der Hauptverkehrszeiten. Die Anlieferung wurde bei der Dimensionierung der Verkehrsanlagen berücksichtigt und mit der Verkehrsbehörde abgestimmt, die Schlepplagen entsprechend berechnet.</p>
5	Deutsche Telekom	26.02.2014	<p>Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Realisierung der Planung geschützt, umgebaut oder verlegt werden müssten.</p>	<p>Die vorhandenen Telekommunikationslinien werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Sofern Verlegungen erforderlich sein sollten, erfolgen diese nur in Abstimmung mit der Deutschen Telekom.</p>

Abwägung zum Entwurf

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Eine Verlegung der Telekommunikationsanlagen kann nach den Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) nur dann verlangt werden, wenn die dabei entstehenden Kosten vom Verursacher erstattet werden.</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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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.</p>	Die Hinweise zur Bauausführung werden in den Textteil des Bebauungsplanes als solche aufgenommen.
6	Landratsamt Ludwigsburg	27.02.2014	<p>Naturschutz</p> <p>Der Artenschutz ist auch bei Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB zu beachten. Die Stadt muss sicherstellen, dass bei Vollzug der Planung (z.B. durch Beseitigung der Vegetationsstrukturen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.</p> <p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Der Bebauungsplan liegt im Übergangsbereich Lettenkeu-</p>	Die Hinweise werden als solche in den Textteil

Abwägung zum Entwurf

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>per/Oberer Muschelkalk. Mit oberflächennahem (vorhabensrelevantem) Grundwasser ist jedoch nicht zu rechnen. Dennoch sollte darauf hingewiesen werden, dass beim Antreffen von Grundwasser dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen ist.</p> <p>Altlasten Die Gesamtplanung umfasst auch den Rückbau eines Zufahrtstunnels der Marstall-Center-Tiefgarage. Hierzu hat der Fachbereich Umwelt am 14.11.2013 Stellung genommen und entsprechende Auflagen formuliert. Es wird auf diese Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Abfallwirtschaft Grundsätzlich sind die Vorgaben der BG-Verkehr zu beachten, damit eine Müllentsorgung in den einzelnen Straßen gewährleistet werden kann.</p> <p>Immissionsschutz Aufgrund der Nähe des geplanten Wohn- und Geschäftshauses zur Anlieferungszone sowie den Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen wird die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens zur Ermittlung der Geräuschimmissionen aufgrund der gewerblichen Nutzung des Marstall-Centers angeregt. Der Wegfall der Tunnelzufahrt und die Veränderungen der Zufahrtssituation zum Marstall-Center sowie der Bau des Kreisverkehrs führen zu Änderun-</p>	<p>des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Der Rückbau des Zufahrtstunnels ist bereits erfolgt. Die Auflagen und Hinweise wurden berücksichtigt.</p> <p>Das Schallgutachten wurde erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Dem Landratsamt wird das Lärmgutachten im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Verfügung gestellt.</p>

Abwägung zum Entwurf

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>gen der Verkehrsführung auf öffentlichen Straßen. Die geplante Veränderung der Verkehrsführung stellt aus Sicht des LRA einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) dar. Im Rahmen des Schallgutachtens sollte deshalb auch geprüft werden, ob eine wesentliche Änderung im Sinne des § 1 (2) BImSchV vorliegt. Hiervon könnten insbesondere die Gebäude Bauhofstraße 6, 8 und 10 sowie Reithausberg 6 betroffen sein.</p> <p>Laut dem Schallgutachten zum Bauantrag für das Marstall-Center sollen im Bereich der Andienungszone auch Sattelschlepper entladen werden. Unter fahrgeometrischen Gesichtspunkten erscheint das Konzept im Bereich der Anlieferungszone problematisch. Es wird angeregt, im Rahmen des weiteren Verfahrens zu erläutern, wie die Zu- und Abfahrt der LKW erfolgen soll. Im Rahmen der Schallberechnungen wurde aus Gründen des Schallschutzes von einer Einhausung der Entladezone ausgegangen. Im städtebaulichen Konzept sind entsprechende Baulichkeiten nicht dargestellt. Der Bauantrag und die städtebauliche Planung sollten diesbezüglich aufeinander abgestimmt werden.</p> <p>Grundwasserschutz Die abzubrechenden bzw. rückzubauenden Bauwerksteile können in Grundwasser führenden Bereichen liegen. Es ist somit – trotz der vorliegenden Baugrunderkundungsergebnisse (Gutachten der Geotechnik Südwest vom 16.07.2013) – nicht auszuschließen, dass bei den Abbruch- und Verfüllarbeiten sowie den</p>	<p>Die Andienung mit Sattelschlepper wurde bei der Dimensionierung der Verkehrsanlagen berücksichtigt, die Schleppkurven entsprechend berechnet.</p> <p>Die Erläuterung der Zu- und Abfahrt der LKW wurde in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.</p> <p>Der Rückbau ist bereits erfolgt, die Auflagen wurden berücksichtigt.</p>

Abwägung zum Entwurf

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>geplanten Perforierungen der verbleibenden Bodenplatten Grundwasser angetroffen wird.</p> <p>Um den von der Maßnahme nicht direkt betroffenen, weiterhin bestehenden gesamten Gebäudekomplex herum verlaufen Drainagen, welche mehreren Sammelschächten im südlichen Gebäudebereich zugeführt werden.</p> <p>Das dort sich ansammelnde Wasser entstammt den Schichten des in nördlicher Richtung auslaufenden Unterkeupers und wird nach unserer Kenntnis (in geringem Umfang) der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Ob und inwieweit diese Drainage den Vorhabensbereich tangiert, ist nicht bekannt.</p> <p>Beim Abbruch und der Wiederauffüllung sind folgende Punkte zu beachten;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wird bei den Arbeiten Grundwasser angetroffen, ist unverzüglich der Geschäftsteil Wasserwirtschaft des Fachbereichs Umwelt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens zu unterrichten. Der Zeitpunkt des Bereiches der tiefsten Aushubsohle ist rechtzeitig – d.h. mindestens 3 Arbeitstage zuvor – dem Geschäftsteil Wasserwirtschaft mitzuteilen. 2. Arbeitsräume und Aushubgruben müssen grundsätzlich so verfüllt werden, dass dort keine bevorzugten Wasserwegsamkeiten entstehen oder Versickerungen in den tieferen Untergrund möglich sind. <p>Der im Untergrund verbleibende Baukörper muss in Abstimmung mit dem Geschäftsteil Wasserwirtschaft gegen</p>	

Abwägung zum Entwurf

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>eindringendes Wasser abgedichtet werden.</p> <p>3. Die „Ziehlöcher“ der rückzubauenden Verbauträger sind dauerhaft dicht zu verschließen (z.B. Dämmen, Bentonit)</p> <p>Altlasten/Abfall</p> <p>Mit dem geplanten Vorhaben wird die unterirdische Tiefgaragenzufahrt ersatzlos verschlossen und der zugangsverkehr nur noch über die verbleibende oberirdische Zufahrt geführt. Die Rückbaumaßnahme ist verbunden mit der Neugestaltung der sich kreuzenden Charlotten- und Bietigheimer Straße.</p> <p>Hierzu liegen der Ergebnisbericht des Büros Geotechnik Südwest zur orientierenden Erkundung der Bausubstanz vom 05.08.2013 sowie der Erläuterungsbericht zum vorgesehenen Einbau von Betonrecyclingmaterial des Büros Rauschmaier vom 29.10.2013 vor. Es ist beabsichtigt, den überwiegenden Teil des Betonbauwerks freizulegen, zu zerkleinern und je nach Ergebnis der Schadstoffanalytik (Z 1.2 nach Dihlmann-Erlass) zur Wiederverfüllung zu verwenden. Stärker belastetes Material wird extern entsorgt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die für den Rückbau notwendigen Erdabböschungen oder nötigenfalls Verbaumaßnahmen in nördlicher Richtung dem entsprechen, wie sie bei der Erstellung notwendig waren. Demnach werden keine Grabarbeiten im gewachsenen Boden im Bereich des Trogbauwerks am Tunnelbeginn, wo früher ein Galvanikbetrieb tätig war, durchgeführt.</p> <p>Folgende Punkte sind zu beachten:</p> <p>1. Um dem Gebot der Abfallvermeidung bzw. Abfallverwertung</p>	<p>Der Rückbau ist bereits erfolgt, die Auflagen und Hinweise wurden entsprechend berücksichtigt.</p>

Abwägung zum Entwurf

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>zu entsprechen, ist das Bauwerk geordnet zurückzubauen. Die Rückbaumaterialien sind auf der Baustelle zu trennen, getrennt zu halten und zeitnah und gemeinwohverträglich zu verbringen. Dabei ist verwertbaren Abbruchgut wie unbelastetes Holz, Beton, Asphalt, Metalle, Baugrubenaushub etc. nach Möglichkeit der Wiederverwertung zuzuführen. Belastetes Material ist zu separieren und nach analytischer Untersuchung ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Verbleib der Bauabfälle ist dem Landratsamt nachzuweisen.</p> <p>2. Soweit aus dem Rückbau anfallender Asphalt, Beton und Boden wieder eingebaut wird, sind am Einbauort die Einbaukonfiguration und die zulässigen Schadstoffgehalte gemäß der „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 für Beton und Asphalt bzw. der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14.03.2007 einzuhalten. Dies ist dem Landratsamt nachzuweisen. Die Rückbaumaßnahmen sind von einem Altlastenbüro zu begleiten. Dem Landratsamt ist ein Abschlussbericht mit den Ergebnissen der Materialuntersuchungen und den Entsorgungsnachweisen vorzulegen.</p>	

II) Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 23.01.2014 bis 28.02.2014 gingen keine Anregungen/Stellungnahmen ein.