



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Höfe am Kaffeeberg“

Nr. 010/008

Abwägung zum Entwurf

I) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH
2. Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
3. Deutsche Telekom Technik GmbH
4. Stadtentwässerung Ludwigsburg
5. Regierungspräsidium Stuttgart
6. Landratsamt Ludwigsburg

II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

I) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 11.11.2015 bis 14.12.2015 im Rahmen einer vorgezogenen frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

Keine Bedenken wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
2. Zweckverband Landeswasserversorgung
3. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
4. Syna GmbH
5. Ericsson Services GmbH
6. Amprion GmbH
7. Vermögen und Bau Baden-Württemberg
8. Verband Region Stuttgart
9. Polizeidirektion Ludwigsburg (keine Rückmeldung)
10. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (keine Rückmeldung)

Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1.) Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim

(Schreiben vom 02.12.2015)

In Abhängigkeit der späteren Versorgung sind eventuell weitere Maßnahmen erforderlich. Eine Gasleitung ist aktuell im Schmiedgässle und in der Schlosstraße vorhanden, Fernwärme bislang nicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich ist der Anschluss des Planungsgebiets an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden und werden entsprechend der weiteren Planung ergänzt. Eine Fernwärmeleitung soll nach aktuellem Stand der Planung bis zum Planungsgebiet verlängert werden. Damit besteht die Möglichkeit, sowohl die historischen Gebäude als auch die Neubauten an das Fernwärmenetz der Stadtwerke anzuschließen. Alternativ wird geprüft, ob eine Luftspeicherpumpe errichtet wird.

Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.) Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

(Schreiben vom 04.12.2015)

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Grundwasser

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich insbesondere Einschränkungen bei sehr tiefen Bodenaufschlüssen ergeben, z.B. für Erdwärmesonden.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise und Empfehlungen wurden in die textlichen Festsetzungen als solche übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise wurden berücksichtigt und in den Bebauungsplanentwurf als solche übernommen.

3.) Deutsche Telekom Technik GmbH

(Schreiben vom 04.12.2015)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien muss weiterhin, auch während der Baumaßnahme, gewährleistet bleiben.

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 unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich (mindestens 4 Monate vorher) schriftlich angezeigt werden.

Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.

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 Abzweigkästen 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Zustellung einer Mehrfertigung des Bebauungsplanes erfolgt, sobald dieser Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

4.) Stadtentwässerung Ludwigsburg

(Schreiben vom 10.12.2015)

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich innerhalb des bestehenden Kanalnetzes, das mit einem Versiegelungsgrad von 80 % bemessen wurde. Dies bedeutet, dass die öffentlichen Kanäle in den umliegenden Straßen vorhanden sind und alle weiteren erforderlichen Entwässerungsleitungen zur Grundstücksentwässerung zählen.

Außerdem sind auf den Grundstücken keine Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich, solange die Grundstücke höchstens zu 80 % versiegelt werden.

Grund- bzw. Schichtenwasser darf grundsätzlich nicht in die Kanalisation angeschlossen bzw. eingeleitet werden, sondern ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

Es kann unter dem Tiefgaragenniveau zur Versickerung gebracht werden, wobei darauf geachtet werden muss, dass Baukörper in der Nachbarschaft nicht zu Schaden kommen.

Eine Alternative zur Drainage kann die Abdichtung des Untergeschosses gegen Abwasser sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine ungehinderte Versickerung im Plangebiet ist nur Kaffeehaushof und in Teilbereichen des Gesandten- und Grafenhofs möglich. Alle anderen Bereiche werden durch die geplante Tiefgarage unterbaut. Dennoch soll durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen und einer intensiven Begrünung der Tiefgarage ein Beitrag zur Reduzierung und Verzögerung des anfallenden Dachwassers geleistet werden.

Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen

5.) Regierungspräsidium Stuttgart

(Schreiben vom 14.12.2015)

Denkmalpflege

Auf die im Plangebiet befindlichen **Kulturdenkmale sowie erhaltenswerten Gebäude** ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausführlich hingewiesen; sie sind im Planteil gekennzeichnet. Auch die Aussagen zum Kulturdenkmal Schloßstraße 31 (Gesandtenbau) und dem Erhalt bzw. möglichen Abbruch der Seitenflügel sind korrekt und können so vom Landesamt für Denkmalpflege mitgetragen werden. Zuletzt ist auch die rückwärtige Bebauung in der groben Kubatur bereits abgestimmt. Insofern bestehen seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplan.

Aus Sicht der **archäologischen Denkmalpflege** sei auf Folgendes hingewiesen: Im Bereich Schloßstraße 27 befindet sich der „abgegangene befestigte Erlachhof“. Dieser wurde im Bereich der ehemaligen abgegangenen Siedlung „Geisnang“ (14. Jh.) vom Kloster Bebenhausen um 1420/30 als ummauerter Klosterhof errichtet. Dieser Hof wurde durch bayerische Soldaten niedergebrannt, ein weiterer Brand erfolgte 1693. Um 1720 befand sich hier das erste Kaffeehaus, das dem angrenzenden „Kaffeeberg“ (Straßenname) seinen Namen gab. An der Wende zum 18. Jh. lässt Herzog Eberhard Ludwig anstelle des Hofes ein Jagdschloß errichten. Der im Westen stehende Hof ist bisher, soweit bekannt, nicht von ehemaligen Baumaßnahmen tangiert – hier können sich archäologische Relikte bis in die Frühzeit der Ludwigsburger Geschichte verstecken. Weitere Angaben dienen der Planungssicherheit, wo und in welchem Umfang bodendenkmalpflegerische Erhaltungsvorstellungen

vorliegen, bzw. eine frühzeitige Beteiligung an archäologisch relevanten Baumaßnahmen notwendig wird. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, vertreten Frau Dr. Susanne Arnold (susanne.arnold@rps.bwl.de) eingereicht werden. Weiterhin wird für den gesamten Geltungsraum auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdeingriffe archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Um Berücksichtigung und nachrichtliche Übernahme wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergegeben und als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Neben der Baugenehmigung ist auch eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Planung hierfür erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt und zum Teil als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

6.) Landratsamt Ludwigsburg

(Schreiben vom 23.12.2015)

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz

Nach den hier vorliegenden Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1999 und 2015 ist im Baufeld mit Grundwasserständen im anstehenden Unterkeuper ab ca. 273,3 m ü.NN zu rechnen. Den Planungsunterlagen zufolge greift das UG unter dieses Niveau ein. Für die Durchführung des Vorhabens ist daher eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserbenutzung erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierbei ist insbesondere auch eine hydrogeologische Bewertung der Auswirkungen einer Grundwasserbenutzung auf Dritte vorzulegen.

Altlasten

Der Abbruch der Gebäude Schmiedgässle 5, sowie Schlosstraße 31 und 31/1 war bereits Gegenstand des Kenntnisgabeverfahrens der Stadt Ludwigsburg vom 15.09.2014 (siehe unsere Stellungnahme hierzu vom 13.10.2014. Eine Mehrfertigung ging an das Bürgerbüro Bauen.). Es ist von einer Entsorgungsrelevanz des Untergrunds und der bodennahen Bausubstanz auszugehen. Aufgrund der berührten abfall- und altlastenrechtlichen Belange halten wir sowohl eine gutachterliche Begleitung von Grab- und Abrissarbeiten als auch eine erneute Beteiligung des Fachbereichs Umwelt für erforderlich.

Immissionsschutz

Nach der Begründung zum Bebauungsplan befindet sich das Plangebiet im ältesten Bereich der Innenstadt. Es ist einerseits geprägt durch vernachlässigte Bausubstanz und die von der B 27 verursachten Lärmimmissionen, andererseits durch attraktive historische Bauten.

Das Nutzungskonzept sieht gewerbliche Nutzungen (Büroflächen), die das Wohnen nicht wesentlich stören, in den sanierten Bauten entlang der Schlosstraße vor. An der Ecke Schlosstraße/Kaffeeberg könnte ein Kaffeehaus in Anlehnung an die historische Situation wieder aufleben. Die Bauten im Blockinnenbereich und im Bereich des Schmiedgässle sollen hochwertigem Wohnen im Zentrum dienen. Bereits daraus ergibt sich, dass zukünftig ein Mischgebiet festgesetzt werden soll.

Laut den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung sind insbesondere im Bereich der B 27 Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten. Wir regen an, die Geräuschimmissionen aufgrund des Straßenverkehrs genauer zu untersuchen und soweit erforderlich Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis zum Wasserschutz wird in den Textteil als solcher übernommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan wurde durch das Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau, Dr. Claus J. Kolckmann, eine Untersuchung möglicher Schadstoffrisiken für die Weiternutzung der denkmalgeschützten Gebäude Schlosstraße 27 – 31 und eine Untersuchung möglicher Schadstoffrisiken beim Rückbau der Gebäude Schlosstraße 31 (Seitenflügel) und 31/1, Schmiedgässle 5 vorgenommen. Hierfür wurden auch im Vorfeld die bereits vorhandenen Erhebungen zu den Tankstellen (Schlosstraße 31 und Schmiedgässle 5) an den Gutachter übermittelt. Diese Flächen werden im Altlasten- und Bodenschutzkataster des LRA unter den Nummern 2412 und 2413 geführt. Ziel der Untersuchungen durch das Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau war es, Risiken abzuschätzen, die durch möglicherweise vorhandene Schadstoffe bei einer Neunutzung von Bedeutung sein können bzw. die beim Rückbau durch möglicherweise vorhandene Schadstoffe und bei der Entsorgung auftreten können. Das Gutachten ist dem Vorhabenträger bekannt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse zeigen, dass die Gebäude Pegelwerten von bis zu 78 dB(A) ausgesetzt sind. Die höchsten Beurteilungspegel werden am Immissionsort Schlosstraße 27 | Kaffeehaus, Ostfassade, Erdgeschoss erreicht. Im Zeitbereich tags beträgt der Beurteilungspegel 77,4 dB(A), im Zeitbereich nachts 68,6 dB(A). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 [1] für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden um bis zu 19 dB(A) überschritten.

Somit sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Das bedeutet, dass die Grundrisse der Wohngebäude vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro, Wohn- und Schlafzimmer) zu dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Hierzu wurden die erforderlichen Lärmpegelbereiche, für die der Nachweis zu erbringen ist, ermittelt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Hinweise des Landratsamtes wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt und zum Teil als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom **08.03.2016 bis 08.04.2016** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

1.) Herr Barchet, Eigentümer Gebäude 13/1

(Stellungnahme vom 03.04.2016)

Das bestehende Gebäude 31/1 schließt an unser Rückgebäude 13/1 an und ist durch einen engen Winkel von diesem getrennt. Ich würde vorschlagen, den Neubau direkt an 13/1 anzuschließen, damit der Zwischenraum entfällt. Zu bedenken ist, dass die Fundamente des geplanten Neubaus 31/1 wesentlich tiefer liegen dürften, da zusätzlich eine Tiefgarage geplant ist, so dass 13/1 neu fundamentiert werden muss.

Das bestehende Gebäude zwischen den Grünflächen 354/3 und 351/6 soll mit 2 Geschossen + DG neu gebaut werden. Der jetzige Zustand ist dergestalt, dass das bestehende 1.OG (ehemalige Büros der Polizei) beinahe planeben mit dem Garten 351/6 ist. Für den Neubau müsste also die Gartenebene (351/6) um wenigstens 2m oder 3m tiefer gelegt werden, damit das EG des Neubaus nicht nur durch Lichtschächte Tageslicht bekommt. Damit würde auch der Ostgiebel von 13/1 freigelegt und müsste entsprechend gesichert werden. Dies gälte auch für die Mauer, die Richtung Süden freigelegt würde.

Durch den Teilabriss von Gebäude Schloßstraße 27 soll im westlichen Teil (351/4 und 351/5) ein Grünbereich entstehen, der wesentlich tiefer liegt als die Hofebene unseres Grundstücks. Auch hier werden neue Absicherungen erforderlich.

Kaffeeberg 13 ist von Gebäude Schloßstraße 27 ebenfalls durch einen etwas breiteren Winkel getrennt. Da dieser bei der Sanierung bestehen bleiben wird, beträfe die Neugestaltung nur den Abschnitt, der nach dem Abriss durch die neue Grünfläche (351/4) entsteht.

(Wem wird der bestehende Streifen, in dem ein Teilstück eines Dachentwässerungskanals verläuft, zugeschlagen?)

Neu gestaltet muss nach meiner Einschätzung auch der Abwasserkanal, der entlang den Flächen 351/3, 351/4 und 351/5 sowie zwischen Gebäude Schloßstraße 27 und Grafenbau in einem schmalen Winkel verläuft. Zu klären wäre in diesem Zusammenhang auch, welche Gebäude am Kaffeeberg über diesen Kanal entsorgt werden (Mit Sicherheit Kaffeeberg 13 und 11 sowie Schloßstraße 27).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen wurden nach deren Vortrag an den Vorhabenträger weitergegeben und der Kontakt zwischen Herr Barchet und dem Vorhabenträger hergestellt, so dass hier frühzeitig eine Abstimmung vorgenommen werden könnte. Letztlich konnte eine Einigung erzielt werden, u.a.- wurde die betreffende Grundstücksfläche zwischen dem bestehenden Gebäude 31/1 und dem Rückgebäude

13/1 durch den Vorhabenträger erworben, so dass das Rückgebäude 13/1 in Zukunft direkt an den Neubau anschließen kann.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wurde berücksichtigt.