

BEBAUUNGSPLAN

„Blockinnenbereiche Bauhofstraße“

Nr. 010/07

Abwägung zum Entwurf

- I) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
1. Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
 2. Regierungspräsidium Stuttgart
 3. Deutsche Telekom Technik GmbH
 4. Stadtentwässerung Ludwigsburg
 5. 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 07.04.2015 bis 08.05.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

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

1. Ericsson Services GmbH
2. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH
3. Zweckverband Landeswasserversorgung
4. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
5. Verband Region Stuttgart
6. Industrie und Handelskammer Region Stuttgart, Bezirkskammer Ludwigsburg
7. Amprion GmbH
8. Polizeidirektion Ludwigsburg
9. Vermögen und Bau Baden-Württemberg
10. Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
11. Syna GmbH (keine Rückmeldung)
12. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (keine Rückmeldung)

Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:

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

(Schreiben vom 14.04.2015)

Geotechnik

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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden in den Textteil unter Ziffer B 4 aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

2.) Regierungspräsidium Stuttgart

(Schreiben vom 20.04.2015)

Raumordnung

Aus den vorgelegten Unterlagen sind noch keine konkreten Festsetzungen ersichtlich. Wir bitten um Verständnis, dass somit eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist.

Ganz generell ist darauf hinzuweisen, dass vor dem Hintergrund des Grundsatzes „*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*“ ein besonderes Gewicht auf die bauliche Nachverdichtung zu legen ist. Es wird deshalb darum gebeten, diesen Grundsatz bei der weiteren Planung – insbesondere bei der konkreten Festlegung der Bebauungsdichte – zu berücksichtigen.

Denkmalpflege

Im Plangebiet liegen die folgenden vier Kulturdenkmale:

- Bietigheimer Straße 7: Vor 1734 entstandene Wappenkartusche, vermutlich aus einem königlichen Stallungsgebäude
- Bietigheimer Straße 9: Um 1760 erbautes Wohnhaus für einen Handwerker
- Talstraße 15: Wohnhaus - sog. Hampelsches Haus - mit Einfriedung
- Untere Reithausstraße 32: 1843 für die Körnersche Brauerei erbautes Faßmagazin

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in Plan- und Textteil zum Bebauungsplan. Des Weiteren weist das Gebiet mehrere erhaltenswerte, das Stadtbild prägende Gebäude auf, wie sie im stadteigenen denkmalpflegerischen Werteplan, der in Vorbereitung der Erhaltungssatzung erarbeitet wurde, dargestellt sind. Wir regen an, auch diese Informationen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Konkretisierung der Planung ist zum Entwurfsbeschluss erfolgt. Der Entwurf wird dem Regierungspräsidium im Rahmen der förmlichen Beteiligung übermittelt.

Nach einer Kontaktaufnahme zum RP/Abtl. Denkmalpflege wurden die Hinweise noch ergänzt und dann in den Textteil unter Ziffer B 1 und B 2 aufgenommen sowie die Kulturdenkmale nachrichtlich im Plan gekennzeichnet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

3.) Deutsche Telekom Technik GmbH

(Schreiben vom 23.04.2015)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir dies zwecks Koordinierung mit der Verlegung von anderer Versorgungsleitungen rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) uns mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden in den Textteil unter Ziffer B 6 aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

4.) Stadtentwässerung Ludwigsburg

(Schreiben vom 22.04.2015)

Öffentliche Abwasserkanäle ((Mischsystem) sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhaben. Die bestehende Kanalisation in der Bauhofstraße bzw. im Schützenplatz wurde im Jahr 1997 erneuert und entspricht baulich und hydraulisch aktuellen technischen Standards.

Es besteht dennoch grundsätzlich Rückstaugefahr unterhalb der Rückstauenebene. Wir verweisen auf die Abwassersatzung der Stadt Ludwigsburg. Grundsätzlich ist für die Gebäude- und Grundstücksentwässerung und insbesondere für die Rückstausicherung DIN 1986/DIN EN 12056 maßgebend.

Gemäß dem Allgemeinen Kanalisationsplan (Einzugsgebiet des SFB „Untere Kasernenstraße“) geht das Plangebiet mit einem mittleren Versiegelungsgrad von ca. 80% in die Berechnung ein. Dieser Befestigungsgrad sollte nach Abschluss einer evtl. zukünftigen Nachverdichtung aufgrund der bereits heute vorhandenen hohen Auslastung des Kanalnetzes möglichst unterschritten bzw. keinesfalls überschritten werden.

Dies kann ggf. durch die Rückhaltung von Regenwasser mittels Dachbegründung, Zisternen oder durch Entsiegelung von befestigten Flächen zur Regenwasserversickerung mittels Mulden/Rigolen, Rasengitter oder versickerungsfähigem Pflaster etc. erzielt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer A.5.3 des Textteils wurde festgesetzt, dass die Beläge von Parkplätzen, öffentlichen Fußwegen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen auf privaten Freiflächen wasserdurchlässig auszuführen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

5.) Landratsamt Ludwigsburg

(Schreiben vom 29.05.2015)

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich Lettenkeuper/Muschelkalk. In den nach Norden ausstreichenden Schichten sind lokale Schichtwasserführungen zu vermuten. Im 18. Jahrhundert wurden dort offensichtlich verschiedene Brunnen angelegt (Quelle: ‚Ludwigsburger Brunnen‘, Günther Bergan; Stadtarchiv Ludwigsburg, 2014). Unterlagen über diese Brunnenanlagen liegen uns jedoch nicht vor.

In den Textteil zum Bebauungsplan sollte Folgendes aufgenommen werden:

Falls im Plangebiet alte Brunnen, Quellen oder Grundwasserzugangsstellen aufgefunden werden oder bei Erdarbeiten Grundwasser angetroffen wird, ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z.B. Bohrungen, Tiefergründungskörper, Verbaukörper) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine wesentlich größere Fläche als der Bebauungsplan „Bauhofstraße“. Neben dem früheren Galvanikbetrieb „Gärtner und Klinger“ nördlich des Marstallcenters (Flst. 433) ist daher noch auf folgende Verdachtsflächen hinzuweisen: Flst. 368 (ehemaliger Kfz- Werkstattbetrieb) und Flst. 416 (ehemalige Druckerei). Bei diesbezüglichen baurechtlichen Verfahren sollte daher das Landratsamt beteiligt werden.

Bodenschutz

Der Planung kann grundsätzlich zugestimmt werden. Es wäre sinnvoll, wenn bereits jetzt Vorschläge für die nicht überbaubaren Bereiche und deren Nutzung unterbreitet werden.

Immissionsschutz

Laut den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung sind insbesondere im östlichen und westlichen Teil des Plangebiets Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten. Wir regen an die Geräuschemissionen aufgrund des Straßenverkehrs genauer zu untersuchen und soweit erforderlich Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Abfallwirtschaft

Sollte die Bauhofstraße überplant werden, so sind die Vorgaben der Berufsgenossenschaft Transport und Verkehr zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zu Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz sowie zu den Altlasten wurden unter Ziffern B 4 und B 5 in den Textteil übernommen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich die überbaubaren Flächen regelt sowie diesbezüglich grünordnerische Festsetzungen trifft, wurde auf ein Lärmgutachten verzichtet. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 34 BauGB.

Beschlussvorschlag:

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

II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom **24.03.2015 bis 24.04.2015** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

1.) Öffentlichkeit 1

(Stellungnahme vom 24.04.2015)

Ich bin Eigentümer (...). Den Ihrerseits an der Eingangstür zu dem Bürgerbüro ausgehängten Aufstellungsbeschluss habe ich zufälligerweise am 10.04.2014 erstmals gesehen. Weiterhin war ich bereits am 26.03.2015 in Ihrem Büro und der Aufstellungsbeschluss lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht aus. Mit diesem Schreiben möchte ich mich fristgerecht zu der geplanten Bebauungsplanänderung wie folgt äußern. Zunächst kann es nicht angehen, dass die Ihrerseits bestehende Verpflichtung zur möglichst frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Eigentümer über die Bebauungsplanänderung erst ein Jahr nach Ergehen des Aufstellungsbeschlusses (29.04.2014) durch einen einfachen Aushang an der Eingangstür, von welchem ich zufälligerweise erfahren hatte, erfüllt wird. Weiterhin ist die Ihrerseits gesetzte Frist bis zum 24.04.2015 schlichtweg zu kurz. Weiterhin ist aus dem Auflagenbeschluss nicht erkennbar, wie der Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans aussehen wird oder aussehen soll. Mangels hinreichender Konkretisierung oder Festlegung eines Mindestmaßes, ist eine effiziente Stellungnahme und Äußerung zu der geplanten Bebauungsplanänderung nicht möglich, da der Aushang erst nach dem 26.03.2015 erfolgte. Konkrete positive Vorstellungen des Gemeinderats über die einzurichtenden Freiflächen sind für mich und jedem Eigentümer in dem besagten Blockinnenbereich nicht erkennbar. Darüber hinaus betrachte ich die verbindliche Festsetzung einer Grünfläche auf meinem Grundstück als Entziehung meines Rechts zur grundsätzlich möglichen Bebaubarkeit. Die ist mit meinem Eigentumsrecht nicht vereinbar. Wie ich bereits Eingangs mitgeteilt habe, ist für jeglichen Eigentümer und so auch für mich nicht absehbar, in welche Größenordnung die bereitzustellende Freifläche festgesetzt werden soll. Sollte es zutreffen, wie im Rahmen eines persönlichen Gespräches seitens Ihrer Behörde mitgeteilt wurde, dass die freizuhaltende Grünfläche ca. 40 % meines Grundstücks einnehmen soll, so teile ich Ihnen bereits jetzt schon mit, dass dies unter jeglichem Gesichtspunkt mein Eigentumsrecht erheblich beschränkt und die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB grundsätzlich entzogen wird. Ein solches Vorhaben ist daher mit geltendem Recht nicht vereinbar. Insoweit würde ich es begrüßen, wenn Sie mir im Rahmen eines persönlichen Gespräches die geplante Bebauungsplanänderung weiterhin in Bezug auf das geplante Maß der Freiflächen konkretisieren könnten

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2014 in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderats gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten am 14.03.2015 in der Ludwigsburger Kreiszeitung. Im Rahmen dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass in der Zeit vom 24.03.2015 – 24.04.2015 allen Interessierten und insbesondere den von der Planung betroffenen, die Gelegenheit

zur Information, Äußerung und Erörterung gegeben wird. In diesem Zeitraum lagen der Lageplan sowie die Beschlussvorlage beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme aus. Dieses Vorgehen sowie die Frist von einem Monat, ergeben sich aus den Vorgaben des Baugesetzbuches, und sind bei den Bauleitplanverfahren der Stadt üblich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden baulichen Entwicklungen tatsächlich eingeschränkt. Um trotzdem Entwicklungsmöglichkeiten für Eigentümer sicherzustellen, rückt aber die festgesetzte überbaubare Fläche entsprechend ab. Des Weiteren sind Flächen für Tiefgaragen vorgesehen, die dieser Entwicklung Rechnung tragen sollen. Auch Nebenanlagen können in einem vertretbaren Rahmen errichtet werden. Bestehende bauliche Anlagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig sind, werden auf den Bestandsschutz reduziert. Alternative Festsetzungsmöglichkeiten konnten nicht gefunden werden, um die Sicherstellung der öffentlichen Belange zu gewährleisten.

Dem Wunsch, das geplante Maß der Freiflächen, in einem persönlichen Gespräch zu konkretisieren und auch die weiteren Fragen zu beantworten, ist die Stadtverwaltung nachgekommen. Bezüglich des konkreten Baugesuchs finden derzeit noch Abstimmungsgespräche mit der Baurechtsbehörde statt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN

„Blockinnenbereiche Bauhofstraße“

Nr. 010/07

Abwägung zum Entwurf

- I) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
1. Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
 2. Regierungspräsidium Stuttgart
 3. Deutsche Telekom Technik GmbH
 4. Stadtentwässerung Ludwigsburg
 5. 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 07.04.2015 bis 08.05.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

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

1. Ericsson Services GmbH
2. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH
3. Zweckverband Landeswasserversorgung
4. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
5. Verband Region Stuttgart
6. Industrie und Handelskammer Region Stuttgart, Bezirkskammer Ludwigsburg
7. Amprion GmbH
8. Polizeidirektion Ludwigsburg
9. Vermögen und Bau Baden-Württemberg
10. Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
11. Syna GmbH (keine Rückmeldung)
12. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (keine Rückmeldung)

Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:

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

(Schreiben vom 14.04.2015)

Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden in den Textteil unter Ziffer B 4 aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

2.) Regierungspräsidium Stuttgart

(Schreiben vom 20.04.2015)

Raumordnung

Aus den vorgelegten Unterlagen sind noch keine konkreten Festsetzungen ersichtlich. Wir bitten um Verständnis, dass somit eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist.

Ganz generell ist darauf hinzuweisen, dass vor dem Hintergrund des Grundsatzes „*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*“ ein besonderes Gewicht auf die bauliche Nachverdichtung zu legen ist. Es wird deshalb darum gebeten, diesen Grundsatz bei der weiteren Planung – insbesondere bei der konkreten Festlegung der Bebauungsdichte – zu berücksichtigen.

Denkmalpflege

Im Plangebiet liegen die folgenden vier Kulturdenkmale:

- Bietigheimer Straße 7: Vor 1734 entstandene Wappenkartusche, vermutlich aus einem königlichen Stallungsgebäude
- Bietigheimer Straße 9: Um 1760 erbautes Wohnhaus für einen Handwerker
- Talstraße 15: Wohnhaus - sog. Hampelsches Haus - mit Einfriedung
- Untere Reithausstraße 32: 1843 für die Körnersche Brauerei erbautes Faßmagazin

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in Plan- und Textteil zum Bebauungsplan. Des Weiteren weist das Gebiet mehrere erhaltenswerte, das Stadtbild prägende Gebäude auf, wie sie im stadteigenen denkmalpflegerischen Werteplan, der in Vorbereitung der Erhaltungssatzung erarbeitet wurde, dargestellt sind. Wir regen an, auch diese Informationen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Konkretisierung der Planung ist zum Entwurfsbeschluss erfolgt. Der Entwurf wird dem Regierungspräsidium im Rahmen der förmlichen Beteiligung übermittelt.

Nach einer Kontaktaufnahme zum RP/Abtl. Denkmalpflege wurden die Hinweise noch ergänzt und dann in den Textteil unter Ziffer B 1 und B 2 aufgenommen sowie die Kulturdenkmale nachrichtlich im Plan gekennzeichnet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

3.) Deutsche Telekom Technik GmbH

(Schreiben vom 23.04.2015)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir dies zwecks Koordinierung mit der Verlegung von anderer Versorgungsleitungen rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) uns mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden in den Textteil unter Ziffer B 6 aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

4.) Stadtentwässerung Ludwigsburg

(Schreiben vom 22.04.2015)

Öffentliche Abwasserkanäle ((Mischsystem) sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhaben. Die bestehende Kanalisation in der Bauhofstraße bzw. im Schützenplatz wurde im Jahr 1997 erneuert und entspricht baulich und hydraulisch aktuellen technischen Standards.

Es besteht dennoch grundsätzlich Rückstaugefahr unterhalb der Rückstauenebene. Wir verweisen auf die Abwassersatzung der Stadt Ludwigsburg. Grundsätzlich ist für die Gebäude- und Grundstücksentwässerung und insbesondere für die Rückstausicherung DIN 1986/DIN EN 12056 maßgebend.

Gemäß dem Allgemeinen Kanalisationsplan (Einzugsgebiet des SFB „Untere Kasernenstraße“) geht das Plangebiet mit einem mittleren Versiegelungsgrad von ca. 80% in die Berechnung ein. Dieser Befestigungsgrad sollte nach Abschluss einer evtl. zukünftigen Nachverdichtung aufgrund der bereits heute vorhandenen hohen Auslastung des Kanalnetzes möglichst unterschritten bzw. keinesfalls überschritten werden.

Dies kann ggf. durch die Rückhaltung von Regenwasser mittels Dachbegründung, Zisternen oder durch Entsiegelung von befestigten Flächen zur Regenwasserversickerung mittels Mulden/Rigolen, Rasengitter oder versickerungsfähigem Pflaster etc. erzielt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer A.5.3 des Textteils wurde festgesetzt, dass die Beläge von Parkplätzen, öffentlichen Fußwegen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen auf privaten Freiflächen wasserdurchlässig auszuführen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

5.) Landratsamt Ludwigsburg

(Schreiben vom 29.05.2015)

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich Lettenkeuper/Muschelkalk. In den nach Norden ausstreichenden Schichten sind lokale Schichtwasserführungen zu vermuten. Im 18. Jahrhundert wurden dort offensichtlich verschiedene Brunnen angelegt (Quelle: ‚Ludwigsburger Brunnen‘, Günther Bergan; Stadtarchiv Ludwigsburg, 2014). Unterlagen über diese Brunnenanlagen liegen uns jedoch nicht vor.

In den Textteil zum Bebauungsplan sollte Folgendes aufgenommen werden:

Falls im Plangebiet alte Brunnen, Quellen oder Grundwasserzugangsstellen aufgefunden werden oder bei Erdarbeiten Grundwasser angetroffen wird, ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z.B. Bohrungen, Tiefergründungskörper, Verbaukörper) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine wesentlich größere Fläche als der Bebauungsplan „Bauhofstraße“. Neben dem früheren Galvanikbetrieb „Gärtner und Klinger“ nördlich des Marstallcenters (Flst. 433) ist daher noch auf folgende Verdachtsflächen hinzuweisen: Flst. 368 (ehemaliger Kfz- Werkstattbetrieb) und Flst. 416 (ehemalige Druckerei). Bei diesbezüglichen baurechtlichen Verfahren sollte daher das Landratsamt beteiligt werden.

Bodenschutz

Der Planung kann grundsätzlich zugestimmt werden. Es wäre sinnvoll, wenn bereits jetzt Vorschläge für die nicht überbaubaren Bereiche und deren Nutzung unterbreitet werden.

Immissionsschutz

Laut den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung sind insbesondere im östlichen und westlichen Teil des Plangebiets Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten. Wir regen an die Geräuschemissionen aufgrund des Straßenverkehrs genauer zu untersuchen und soweit erforderlich Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Abfallwirtschaft

Sollte die Bauhofstraße überplant werden, so sind die Vorgaben der Berufsgenossenschaft Transport und Verkehr zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zu Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz sowie zu den Altlasten wurden unter Ziffern B 4 und B 5 in den Textteil übernommen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich die überbaubaren Flächen regelt sowie diesbezüglich grünordnerische Festsetzungen trifft, wurde auf ein Lärmgutachten verzichtet. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 34 BauGB.

Beschlussvorschlag:

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

II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom **24.03.2015 bis 24.04.2015** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

1.) Öffentlichkeit 1

(Stellungnahme vom 24.04.2015)

Ich bin Eigentümer (...). Den Ihrerseits an der Eingangstür zu dem Bürgerbüro ausgehängten Aufstellungsbeschluss habe ich zufälligerweise am 10.04.2014 erstmals gesehen. Weiterhin war ich bereits am 26.03.2015 in Ihrem Büro und der Aufstellungsbeschluss lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht aus. Mit diesem Schreiben möchte ich mich fristgerecht zu der geplanten Bebauungsplanänderung wie folgt äußern. Zunächst kann es nicht angehen, dass die Ihrerseits bestehende Verpflichtung zur möglichst frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Eigentümer über die Bebauungsplanänderung erst ein Jahr nach Ergehen des Aufstellungsbeschlusses (29.04.2014) durch einen einfachen Aushang an der Eingangstür, von welchem ich zufälligerweise erfahren hatte, erfüllt wird. Weiterhin ist die Ihrerseits gesetzte Frist bis zum 24.04.2015 schlichtweg zu kurz. Weiterhin ist aus dem Auflagenbeschluss nicht erkennbar, wie der Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans aussehen wird oder aussehen soll. Mangels hinreichender Konkretisierung oder Festlegung eines Mindestmaßes, ist eine effiziente Stellungnahme und Äußerung zu der geplanten Bebauungsplanänderung nicht möglich, da der Aushang erst nach dem 26.03.2015 erfolgte. Konkrete positive Vorstellungen des Gemeinderats über die einzurichtenden Freiflächen sind für mich und jedem Eigentümer in dem besagten Blockinnenbereich nicht erkennbar. Darüber hinaus betrachte ich die verbindliche Festsetzung einer Grünfläche auf meinem Grundstück als Entziehung meines Rechts zur grundsätzlich möglichen Bebaubarkeit. Die ist mit meinem Eigentumsrecht nicht vereinbar. Wie ich bereits Eingangs mitgeteilt habe, ist für jeglichen Eigentümer und so auch für mich nicht absehbar, in welche Größenordnung die bereitzustellende Freifläche festgesetzt werden soll. Sollte es zutreffen, wie im Rahmen eines persönlichen Gespräches seitens Ihrer Behörde mitgeteilt wurde, dass die freizuhaltende Grünfläche ca. 40 % meines Grundstücks einnehmen soll, so teile ich Ihnen bereits jetzt schon mit, dass dies unter jeglichem Gesichtspunkt mein Eigentumsrecht erheblich beschränkt und die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB grundsätzlich entzogen wird. Ein solches Vorhaben ist daher mit geltendem Recht nicht vereinbar. Insoweit würde ich es begrüßen, wenn Sie mir im Rahmen eines persönlichen Gespräches die geplante Bebauungsplanänderung weiterhin in Bezug auf das geplante Maß der Freiflächen konkretisieren könnten

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2014 in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderats gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten am 14.03.2015 in der Ludwigsburger Kreiszeitung. Im Rahmen dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass in der Zeit vom 24.03.2015 – 24.04.2015 allen Interessierten und insbesondere den von der Planung betroffenen, die Gelegenheit

zur Information, Äußerung und Erörterung gegeben wird. In diesem Zeitraum lagen der Lageplan sowie die Beschlussvorlage beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme aus. Dieses Vorgehen sowie die Frist von einem Monat, ergeben sich aus den Vorgaben des Baugesetzbuches, und sind bei den Bauleitplanverfahren der Stadt üblich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden baulichen Entwicklungen tatsächlich eingeschränkt. Um trotzdem Entwicklungsmöglichkeiten für Eigentümer sicherzustellen, rückt aber die festgesetzte überbaubare Fläche entsprechend ab. Des Weiteren sind Flächen für Tiefgaragen vorgesehen, die dieser Entwicklung Rechnung tragen sollen. Auch Nebenanlagen können in einem vertretbaren Rahmen errichtet werden. Bestehende bauliche Anlagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig sind, werden auf den Bestandsschutz reduziert. Alternative Festsetzungsmöglichkeiten konnten nicht gefunden werden, um die Sicherstellung der öffentlichen Belange zu gewährleisten.

Dem Wunsch, das geplante Maß der Freiflächen, in einem persönlichen Gespräch zu konkretisieren und auch die weiteren Fragen zu beantworten, ist die Stadtverwaltung nachgekommen. Bezüglich des konkreten Baugesuchs finden derzeit noch Abstimmungsgespräche mit der Baurechtsbehörde statt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.