

01.02.2019

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

III 61-1 mj/bo

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Karlstraße 8“ Nr. 018/04

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 11.01.2018 bis 05.03.2018

Keine Anregungen/Bedenken haben geäußert:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bodensee-Wasserversorgung
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)
- Amprion GmbH
- Zweckverband Landeswasserversorgung
- Land Baden-Württemberg, Vermögen und Bau
- Ericsson Services
- Geschäftsführendes Rektorat der Ludwigsburger Schulen
- Syna GmbH
- Handwerkskammer Region Stuttgart

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Anregungen/Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	16.02.2018	Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.	Die Anregung wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

01.02.2019

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Anregungen/Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
2	Deutsche Telekom Technik GmbH	19.02.2018	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, so lange diese Gebäude noch bewohnt/bewirtschaftet sind, gewährleistet bleiben.</p> <p>Sobald diese Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns hierüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes zu übersenden.</p> <p>Für die Herstellung der Hauszuführung für die neuen Gebäude bitten wir Sie bzw. die Bauherrschaften, sich rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service in Verbindung zu setzen.</p> <p>[... weitere Hinweise zur Bauausführung ...]</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherung vorhandener Leitungen ist bei der Bauausführung zu beachten, eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Mit der Mitteilung des Abwägungsergebnisses nach Abschluss des Verfahrens erhalten die Träger wenn gewünscht eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes.</p> <p>Die weiteren Hinweise zur Bauausführung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
3	Deutsche Bahn AG DB Immobilien	31.01.2018	<p>Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise keine Bedenken:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

01.02.2019

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Anregungen/Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Im Bebauungsplan befindet sich eine Kabeltrasse mit Lwl-Kabel der Vodafone GmbH. Bitte wenden Sie sich an die Vodafone GmbH.</p>	<p>Die Leitungsauskunft bei der Vodafone GmbH hat ergeben, dass es sich bei der angesprochenen Leitung um eine von den Stadtwerken Ludwigsburg betriebene Trasse handelt. s. deshalb unter Ziff. 8 – Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Stadtwerke Ludwigsburg</p>
4	<p>Polizeipräsidium Ludwigsburg</p>	<p>12.02.2018</p>	<p>Aus kriminalpräventiver und verkehrspräventiver Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auf die Berücksichtigung generell gültiger kriminalpräventiver Elemente, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gut beleuchtete Zugänge/Wege zu den Gebäuden bzw. zwischen den Gebäuden sowie übersichtliche Gestaltung - Vermeidung von dunklen und unübersichtlichen Außenbereichen - Kontrollierte Zugänge durch Einbau einer (Video-) Sprechanlage - Abschließbare Stellplätze für Fahrräder etc. - Frühzeitige Planung mechanischer Sicherungsmaßnahmen bei Neu- und Umbau (Einbau von einbruchhemmenden Tür- und Fensterelementen) <p>wird hingewiesen.</p> <p>Da im Planvorhaben eine Tiefgarage vorgesehen ist, wird an dieser Stelle zudem auf die Problematik des zweiten Fluchtweges aus Brandschutzgründen hingewiesen. Das Einplanen eines – sofern notwendigen – zweiten separaten Fluchtweges vermeidet die bei den Bewohnern stets unbeliebte Entfluchtung über die Treppenhäuser der Wohnein-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Hinweise für den Bauherrn, die nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden können, weil sie zu sehr in die privaten Belange der Eigentümer eingreifen würden.</p> <p>Die Planung sieht auf dem Privatgrundstück eingehauste Fahrradabstellplätze im südlichen Bereich zur Grundstücksgrenze hin vor. Die Zugänglichkeit des Grundstücks von Süden kommend (Omnibusbahnhof) erfolgt darüber hinaus über ein abschließbares Tor.</p>

01.02.2019

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Anregungen/Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			heiten und den damit jederzeit unkontrollierten Zutritt von der Garage ins Haus.	
5	Verband Region Stuttgart	31.01.2018	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des im Regionalplan festgelegten Standortbereiches für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Plansatz 2.4.3.2.3 Z). Eventuell vorgesehen großflächige Einzelhandelsnutzungen sind an diesem Standort auf ihre überörtliche Wirkung zu überprüfen. Weitere regionalplanerische Belange sind von der Planung nicht betroffen.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt für das Plangebiet ein Kerngebiet entsprechend der Umgebungsbebauung fest. Das Vorhaben sieht für das Vordergebäude sowie die Erdgeschossflächen der beiden Gebäude im Blockinnenbereich Büroeinheiten vor. Großflächige Einzelhandelsnutzungen sind nicht geplant, sind auch aufgrund der Zuschnitte in 3 Einzelbaukörper sowie der Höhenentwicklung an dieser Stelle nicht umsetzbar.
6	Stadtentwässerung Ludwigsburg	26.02.2018	Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich innerhalb des bestehenden Kanalnetzes, das mit einem Versiegelungsgrad von 85 % bemessen wurde. Dies bedeutet, dass die öffentlichen Kanäle 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 85 % versiegelt werden. Grund- bzw. Schichtenwasser darf grundsätzlich nicht in die Kanalisation angeschlossen bzw. eingeleitet werden sondern ist dezentral so auf den Grundstücken zu beseitigen, dass Baukörper in der Nachbarschaft nicht zu Schaden kommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit den Festsetzungen der Dachbegrünung und der Verwendung sickerfähiger Beläge im Bereich der Zufahrten und Wege wird diesem Hinweis entsprechend Rechnung getragen. Durch die ungebundene Bauweise kann eine Versickerung über sowohl über die Fugenausbildung als auch die Pflasterbettung aus Edelsplitt erreicht werden. Insgesamt wird ein Versiegelungsgrad von ca. 86 % (unter Berücksichtigung des Fugenanteils bei dem sickerfähigen Belag) erreicht. Werden die mit einer extensiven Begrünung vorgesehenen Flachdächer in die Gesamtbilanz mit einbezogen, so kann gemäß DIN 1986-100 der Abflussbeiwert gegengerechnet werden. Daraus ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 47 %. Der Hinweis wurde als solcher in die textlichen Festsetzungen übernommen.

01.02.2019

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Anregungen/Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			Eine Alternative zur Drainage kann die Abdichtung des Untergeschosses gegen Grundwasser sein.	
7	Landratsamt Ludwigsburg	05.03.2018	<p>Naturschutz</p> <p>Da sich aus artenschutzrechtlichen Bestimmungen dauerhafte Vollzugshindernisse für einen Bebauungsplan ergeben können, ist der besondere Artenschutz bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Stadt muss sicherstellen können, dass bei Vollzug der Planung (z.B. durch Beseitigung der Vegetationsstrukturen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind verbindlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> <p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p><u>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer</u> Wir regen an, zur Minderung des Niederschlagsabflusses und zur Steigerung der Verdunstung für Bereiche mit flachen oder flach geneigten Dächern eine extensive Dachbegrünung festzusetzen. Dies wirkt sich positiv auch auf das Kleinklima vor Ort aus.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Im Zuge der Untersuchung wurde festgestellt, dass sich ein vollversiegelter Parkplatz mit Gehölzbereichen und Bäumen am Rand sowie eine bewachsene und beschattete Trockenmauer befinden. Weitere artenschutzrechtliche relevante Strukturen sind nicht gegeben. Eine Lebensraumeignung für Reptilien, insbesondere der Mauereidechse sind nicht gegeben. Ein Elsternest befindet sich in einem Berg-Ahorn. Die Einhaltung von Rodungszeiten wird grundsätzlich erforderlich. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass mehrere Begehungen erforderlich werden. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ausgeschlossen werden. Weitere Artengruppen sind nicht betroffen/keine Lebensraumeignung. Es sind keine geschützten Pflanzenarten zu erwarten.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht für die Dachflächen eine extensive Dachbegrünung in einer Höhe von 60 cm vor. Zudem ist geplant, die Dachterrasse im 1. OG unter Berücksichtigung privater Terrassen weitgehend zu begrünen.</p>

01.02.2019

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Anregungen/Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p><u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</u> Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich Gipskeuper/Lettenkeuper. Es ist mit Vorhabens relevanten Grundwasserständen zu rechnen. Die frühzeitige objektbezogene Durchführung einer Baugrund-/Grundwassererkundung wird empfohlen. Im Textteil zum Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen, dass jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser betreffen oder gar beeinträchtigen können, dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen sind. Grundsätzlich bedürfen diese Maßnahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p><u>Altlasten</u> Auf dem Plangelände befand sich früher unter anderem eine öffentliche Tankstelle. Die Bewertung zweier unabhängig voneinander durchgeführter Altlastenuntersuchungen führt zum Ergebnis, dass die Gefährdung eines Schutzgutes zwar mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, der aufgefüllte Untergrund aber in jedem Fall entsorgungsrelevant ist. Darüber hinaus sind an nicht untersuchten Stellen nutzungsbedingte kleinräumige Schadstoffnester (z.B. im Bereich eines Benzinabscheiders) zusätzlich möglich. Die gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten ist daher, vor allem aus Gründen der geordneten Abfallentsorgung, erforderlich.</p> <p>Die Fläche ist derzeit im Altlasten- und Bodenschutzkataster mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Nach Beendigung der Aushubarbeiten könnte eine Neubewertung auf „A-Ausscheiden“ in Aussicht gestellt werden, sofern eine entsprechend schriftliche gutachterliche Äußerung und Bewertung durch das begleiten-</p>	<p>Die Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans als solche übernommen.</p> <p>Die Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans als solche übernommen.</p>

01.02.2019

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Anregungen/Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>de Altlasteninstitut vorliegt. Wir empfehlen eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt.</p> <p>Abfallwirtschaft</p> <p>Die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter hat in der Karlstraße zu erfolgen. Hier ist auf genügend Bereitstellungsfläche zu achten.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Wir möchten in redaktioneller Hinsicht darauf aufmerksam machen, dass in dem Kapitel 8.3, Absatz 5 der Begründung Angaben fehlen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der lt. Schallgutachten erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung, bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Nach Auskunft der Gutachterin wurden die Stellplätze in den bestehenden Tiefgaragen in der Umgebung des Plangebiets im Zusammenhang mit Wohnnutzung genehmigt. Vor diesem Hintergrund halten wir die ermittelten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Spitzenschallereignisse im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) für unkritisch und schließen uns diesbezüglich der Auffassung des Gutachters an.</p> <p>Im Rahmen der Untersuchung der geplanten Tiefgarage im Plangebiet wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Spitzenschallereignisse im Nachtzeitraum ermittelt. Die Stellplätze in der Tiefgarage sollen zum Teil der</p>	<p>Die Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans als solche übernommen.</p> <p>Die Begründung wurde in der Zwischenzeit überarbeitet und wird im Rahmen des nächsten Beteiligungsverfahrens dem Landratsamt wieder vorgelegt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Büronutzung sich auf die üblichen Tageszeiten beschränkt. Insofern ist nicht zu erwarten, dass die Benutzung der Tiefgarage durch die Gewerbeinheit (Büroflächen) im Nachtzeitraum stattfindet.</p>

01.02.2019

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Anregungen/Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>geplanten Büro-Nutzung dienen. Wir halten es deshalb für erforderlich, dass im Rahmen der Baugenehmigung die Benutzung der Tiefgarage für gewerbliche Nutzungen im Nachtzeitraum ausgeschlossen wird. Unter dieser Bedingung bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Vermessung, Flurneuordnung, Breitband</p> <p>Die Verpflichtungen des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen. Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen.</p>	<p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden vom Antragsteller / Bauherrn Angaben zur gewerblichen Nutzung gefordert. Diese beinhalten unter anderem auch die Nutzungszeiträume. Bei Bedarf kann hier nochmals darauf verwiesen werden.</p> <p>Die Regelungen des DigiNetzG werden berücksichtigt.</p>
8	Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH	13.03.2018	In dem betreffenden Bereich sind Leitungen der SWLB vorhanden. Notwendige Umverlegungen sind rechtzeitig mit der SWLB abzustimmen.	Die vorhandenen Leitungen wurden bei der Planung durch den Vorhabenträger berücksichtigt. Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.

II) Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand in der Zeit vom 09.01.2018 bis 09.02.2018 die Möglichkeit, die Planung einzusehen und sich zu äußern. Stellungnahmen sind während dieser Zeit keine eingegangen.