



# **BEBAUUNGSPLAN**

## **und örtliche Bauvorschriften**

### **„Erweiterung Möbelhaus“**

Nr. 073/03

## **Abwägung zum erneuten Entwurfsbeschluss**

### **I) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung**

1. Netze BW GmbH
2. Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen
3. Regierungspräsidium Stuttgart
4. Landratsamt Ludwigsburg
5. Verband Region Stuttgart

### **II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der förmlichen Beteiligung**

Bürger 1-6

**Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind nicht eingegangen.**

**Die Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung können dem Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan (Vorlage Nr. 462/17) entnommen werden.**

**Alle eingegangenen Stellungnahmen (zur frühzeitigen Beteiligung, zum Entwurf sowie zum erneuten Entwurf) werden zum Satzungsbeschluss nochmals vollständig aufgeführt und mit Abwägungsergebnis dargestellt.**

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom **26.03.2018** - **04.05.2018** im Rahmen der förmlichen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

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

1. Vermögen und Bau Baden Württemberg
2. Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
3. Amprion GmbH
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Handwerkskammer Region Stuttgart
6. Polizeipräsidium Ludwigsburg
7. Stadtentwässerung Ludwigsburg
8. Wehrbereichsverwaltung Süd
9. Bodensee-Wasserversorgung
10. Landeswasserversorgung
11. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH (keine Rückmeldung)
12. Ericsson Services GmbH
13. Syna GmbH
14. Bezirkskammer Ludwigsburg der IHK ((keine Rückmeldung)

## 1. Netze BW

(Schreiben vom 03.04.2018)

Nach den uns übersandten Planunterlagen führt in dem betroffenen Bereich unser o. g. 110-kV-Kabel mit einem Schutzstreifen von je 2,50 m links und rechts der Leitungsachse. Der Lageplan der genannten Leitungsanlage ist als Anhang beigelegt.

Die Flurstücke im Bereich von 110-kV-Leitungen sind dinglich gesichert. Nach dem Dienstbarkeitswortlaut dürfen Baulichkeiten im Leitungsschutzstreifen nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden.

Wir bitten Sie daher, den Leitungsschutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten und im Textteil zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche (110-kV) eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig ist.

Weiterhin machen wir darauf aufmerksam, dass ein Berühren oder eine unsachgemäße Behandlung der elektrischen Anlage mit Lebensgefahr verbunden ist. Der von Ihnen geplanten Baumaßnahme stimmen wir zu, sofern dabei folgende Punkte beachtet werden:

1. Grabarbeiten im Bereich der Erdkabelleitung sind in Handschachtung auszuführen.
2. 110-kV-Kabeltrassen dürfen nicht überbaut werden.
3. Bei der Kreuzung von 110-kV-Kabel ist ein Sichtabstand von mindestens 0,40m (lichte Weite) zwischen dem Kabel und der kreuzenden Sparte einzuhalten.  
Grundsätzlich ist die Vorgehensweise mit der Netze BW abzustimmen. Um die Kreuzungsart festlegen zu können sind Kreuzungsunterlagen (Lageplan mit Profil unter Angabe der Sparte) zur Genehmigung einzureichen. Die Art der Kreuzung wird nach Prüfung der Unterlagen und Bewertung der kreuzenden Sparte festgelegt.
4. Ein Schutzstreifen von mindestens 2,5 m rechts und links der Leitungsachse ist einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Ferner darf das bestehende Gelände in diesem Bereich nicht verändert werden.
5. Bei Bepflanzungen ist ein Abstand von mindestens 2,5 m rechts und links der Leitungsachse einzuhalten.
6. Die Abmessungen von Schächten und anderen Bauwerken sind den örtlichen Gegebenheiten so anzupassen, dass die Leitung nicht bewegt oder überbaut und die genannten Mindestabstände eingehalten werden.
7. Mindestens 14 Tage vor Beginn der Bauarbeiten ist unser Auftragszentrum zu verständigen, damit vor Baubeginn eine Sicherheitsunterweisung durchgeführt werden kann.
8. Tiefbauarbeiten, die eine Abschaltung des 110-kV-Kabels notwendig machen, erfordern eine frühzeitige Terminabstimmung, da die Abschaltung nur zeitweise und unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange durchgeführt werden kann. Die Kosten etwaiger Abschaltungen (Personal, Fahrzeuge) sind vom Veranlasser zu tragen.
9. Können die vorgenannten Bedingungen nicht eingehalten werden, sind die Planungen entsprechend zu ändern. Ist eine Kollision mit der Kabeltrasse unvermeidlich, muss das 110-kV-Kabel ggf. verlegt werden. Hierzu weisen wir darauf hin, dass ab dem Zeitpunkt der Auftragserteilung bzw. Kostenübernahmeerklärung ein Zeitraum von mindestens 1 Jahr bis zur Fertigstellung der Umliegung erforderlich ist. Dieser Zeitraum kann durch ein durchzuführendes Genehmigungsverfahren auch deutlich verlängert werden.
10. Sollten die o. g. Vorgaben nicht eingehalten und uns hierdurch bei späteren Aufgrabungen oder bei sichtbaren Isolationsfehlern des Stahlrohres Mehraufwendungen entstehen, so behalten wir uns vor, Ihnen diese Aufwendungen in Rechnung zu stellen.
11. Ebenso behalten wir uns bei Nichteinhaltung der Vorgaben vor, Ihre Baustelle einzustellen, bis eine Abstimmung über die örtliche Situation getroffen wird.

#### Stellungnahme von Netze BW Korntal-Münchingen.

Es sind keine Anlagen der Netze BW von 1 kV bis 30 kV vorhanden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zusätzlich zur dinglichen Sicherung durch wurde im Textteil eine mit LR2 gekennzeichnete Fläche (mit Leitungsrecht zu belastende Fläche) übernommen. Der Hinweisteil zum Textteil wurde entsprechend ergänzt (siehe Ziffer C13). Die Punkte, die hinsichtlich der geplanten Baumaßnahme beachtet werden müssen, werden an die Bauausführenden weitergegeben.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.*

**2. Stadt Bietigheim-Bissingen**

(Schreiben vom 02.05.2018)

Die Belange der Stadt Bietigheim-Bissingen sind nach den überlassenen Unterlagen in Bezug auf den **Einzelhandel** nicht berührt, nachdem wohl keine zusätzlichen zentrenrelevanten Sortimente bzw. Verkaufsfächen hierfür geplant sind. Das beigelegte Gutachten der GMA ist jedoch mittlerweile 6 Jahre alt. Eine Aktualisierung ist wünschenswert, da sich in der Zwischenzeit einiges im Einzelhandelsbestand der Stadt Ludwigsburg und der umliegenden Kommunen verändert hat. Besonderes Potenzial negativer Einflüsse auf die zentralen Versorgungsbereiche haben die zentrenrelevanten Sortimente. Wir bitten daher um Übersendung einer überprüfbareren Abgrenzung der Rand- und Ergänzungssortimente und des Durchführungsvertrages.

Bezüglich der **verkehrlichen** Auswirkungen hat die VVG Bedenken:

1. Verkehrserzeugung

Die Gutachter HEINZ + FEIER GmbH sowie BS INGENIEURE verwenden Kennwerte von reinen Möbelmärkten für das Kundenaufkommen. Die einschlägige Literatur unterscheidet zwischen Möbelmärkten und Selbstbedienungs-Möbelmärkten. Nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2006 ist für Möbelmärkte mit einem Kundenaufkommen von 0,06 bis 0,12 Kunden pro Quadratmeter Verkehrsfläche zu rechnen. Für einen Selbstbedienungs-Möbelmarkt ist mit einem Kundenaufkommen von 0,35 bis 0,50 Kunden pro Quadratmeter Verkehrsfläche zu rechnen. Da davon auszugehen ist, dass der Markt des XXXL Mann Mobilia eine Mischung aus beiden Kategorien ist, ist der gewählte Ansatz von 0,09 Kunden pro Quadratmeter Verkehrsfläche nach unserer Einschätzung zu gering. Geht man davon aus, dass 70 % des Marktes als Ausstellungsraum mit Beratung und Bestellung dient und 30 % des Marktes für den Verkauf von Möbelstücken und anderen Sortimenten zum Mitnehmen, so könnte man von einem mittleren Kundenaufkommen von  $0,70 \times 0,09 + 0,30 \times 0,42 = 0,19$  Kunden pro Quadratmeter Verkehrsfläche ausgehen. Danach ergibt sich ein doppelt so hohes Kundenaufkommen als in den Verkehrsuntersuchungen angenommen. Entsprechend gilt dies für den induzierten Verkehr (Kundenverkehrsaufkommen).

2. Leistungsfähigkeitsnachweise

Knotenpunkt Frankfurter Straße (B27) | L1138

Im Prognosefall erhöht sich auf der B27 die Kapazitätsauslastung stadtauswärts um rund 10 %, stadteinwärts um ca. 8 %. Es ist davon auszugehen, dass bei so einer hohen Auslastung von über 90 % die bestehende Koordinierung (Grüne Welle) nicht mehr funktioniert. Bereits heute treten zeitweise sehr hohe Rückstauungen bis zum Autobahnanschluss „Ludwigsburg-Nord“ und darüber hinaus auf. Nach der Anlage 1.1.2 erhöhen sich im Prognosefall diese hohen Rückstauungen noch um weitere 40 m. Unter Annahme projektbezogener Kundenverkehre wie unter 1. dargelegt, dürfte sich dieser Wert auf knapp 80m erhöhen.

### Knotenpunkt Frankfurter Straße (B27) I Mäurach

Mit dem vom Büro Heinz + Feier angenommenen Kundenverkehrsaufkommen ergibt sich nach der Anlage 2.2.2 in der Knotenpunktzufahrt Mäurach eine Staulänge von 35 m. Der Abstand zwischen der Haltlinie und der Grundstückszufahrt beträgt ca. 20 m. Um die Ruckstaugefahr auf die Bundesstraße 27 zu verringern, sind die vorgesehenen 3 Fahrstreifen in der untergeordneten Zufahrt Mäurach sinnvoll. Bei einem höheren Kundenverkehrsaufkommen (s. 1. Verkehrserzeugung) konnte es sein, dass die Stauraumlänge nicht ausreicht.

#### 3. Verkehrssicherheitsaudit

In den bereitgestellten Unterlagen fehlt ein Straßenverkehrssicherheitsaudit, das die Verkehrssicherheit der geplanten Verkehrsanlagen bestätigt und aufzeigt, dass vom Bauvorhaben ausgehend keine Rückstauungen auf die Bundesstraße 27 zu erwarten sind. Wir bitten dieses nachzureichen.

#### 4. Geh- und Radweg

Der gemeinsame Geh- und Radwegs entlang der Frankfurter Straße (B27) ist mit einer Breite von ca. 2,00 m zu gering. Der Weg ist als Landesradweg zwischen Stuttgart und Heilbronn ausgewiesen. Nach den Musterlösungen für Radverkehrsanlagen in Baden-Württemberg ist für einen gemeinsamen Geh- und Radweg eine Mindestbreite von 2,50 m erforderlich. In der Planung sollte auch berücksichtigt werden, dass dieser Weg als möglich Trasse für den interkommunalen Radschnellweg (Mindestbreite: 4,00 m zuzüglich Fußweg) zwischen Ludwigsburg und Bietigheim-Bissingen dienen könnte.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Bedenken bezüglich des Stands zum GMA-Gutachten wurden von mehreren Seiten vorgetragen. Wir haben daraufhin den Vorhabenträger gebeten, sich diesbezüglich mit der GMA erneut in Verbindung zu setzen. Diese teilte mit Schreiben vom 26.06.2018 mit, dass „(...) keinerlei Anhaltspunkte dafür bestehen, dass man bei einer Neuberechnung und einer neuen Wettbewerbserfassung zu einer anderen Einschätzung gelangen könnte. Vielmehr handelt es sich bei den im Gutachten von 2012 ausgewiesenen Werten um „obere Ansätze“, die sich angesichts der positiven Einwohner-, Kaufkraft-, Wirtschafts- und moderaten Wettbewerbsentwicklung als oberer Betrachtungsrahmen herausgebildet haben, eine heutige Betrachtung könnte unter erheblichem Aufwand zu keinen höheren Umverteilungswirkungen kommen.“

Die Festsetzung bezüglich der Sortimente wurde im Rahmen des erneuten Entwurfs neu gefasst. Das zentrenrelevante Sortiment wurde auf den Bestand festgeschrieben. Eine Abgrenzung ist nun klar möglich, da die Sortimente abschließend aufgezählt werden. Für den Fall eines Neubaus wird das zentrenrelevante Sortiment auf 3 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 350 m<sup>2</sup> begrenzt. Hierbei darf sich das zentrenrelevante Sortiment dann innerhalb der als Anlage E zum Bebauungsplan beigelegten Sortimentsliste bewegen.

Die Bedenken hinsichtlich des Verkehrs wurde vom Büro Heinz+Feier mit Schreiben vom 20.06.2018 erneut Stellung genommen. Die Ergebnisse werden hier auszugsweise zitiert:

zu Punkt 1. Verkehrserzeugung:

„Die von der Stadt Bietigheim-Bissingen angegebene Bandbreite von 0,35 bis 0,50 Kunden/m<sup>2</sup> VKF ist für das vorliegende „klassische“ Möbelhaus nicht anzusetzen. Nach der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Köln, 2007) und Bosserhoff, Dietmar (Programm Ver\_Bau : Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung; Gustavsborg 2016) trifft ein derartiges Kundenaufkommen nur für reine SB-Möbelmärkte bzw. IKEA-Möbelmärkte zu. Die in der Fachliteratur ausgewiesenen Kennwerte berücksichtigen neben Restaurantflächen auch Mitnahmebereiche.

Aus den uns vorliegenden Daten zur Kundenfrequentierung des Mann Mobilia Möbelhauses in Ludwigsburg wurde ein Kundenaufkommen von rund 0,075 Kunden/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) ermittelt. Dieser Wert wurde anhand der durchgeführten Zählungen (HEINZ + FEIER GmbH; Verkehrsuntersuchung Erweiterung Mann Mobilia in Ludwigsburg - Erläuterungsbericht; Wiesbaden, 22.09.2011) verifiziert. Für den geplanten Zustand mit erweiterter Verkaufsfläche wurde das Kundenaufkommen für die weiteren Berechnungen auf 0,09 Kunden/m<sup>2</sup> VKF angehoben. Im Gegensatz dazu wird in der Regel davon ausgegangen, dass das Kundenaufkommen pro m<sup>2</sup> VKF bei steigender Verkaufsfläche sinkt (Bosserhoff, Dietmar; Programm Ver\_Bau : Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung; Gustavsborg 2016). Zudem ist bei nicht-integrierten und teilintegrierten Lagen – wie in Ludwigsburg – meist eine geringere Kundenfrequentierung festzustellen als bei integrierten Lagen (ebenfalls Bosserhoff). Beide Einflussfaktoren wurden hier nicht berücksichtigt. Unter anderem deshalb ist davon auszugehen, dass die getroffenen Annahmen auf der sicheren Seite liegen.“

zu Punkt 2. Leistungsfähigkeitsnachweise:

„Über die in der Verkehrsuntersuchung durchgeführten Berechnungen nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) hinaus, wurde die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte mit Hilfe einer Mikrosimulation nachgewiesen. Diese hat erforderliche Anpassungen in der Koordinierung berücksichtigt. Zur Kundenfrequentierung wurde bereits oben Stellung genommen. Demnach ist von keiner höheren Kfz-Belastung durch Kunden als im Gutachten genannt auszugehen. Unabhängig davon sind die im Schreiben genannten Staulängen bei höherer Kundenfrequentierung nicht nachvollziehbar und scheinen willkürlich geschätzt zu sein. Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Berechnungen nach HBS weisen Staulängen bei einer Sicherheit gegen Überstauen von 95% aus. Dies bedeutet, dass der tatsächlich zu erwartende Rückstau in 95% der Fälle unter dem errechneten Wert liegt. Grundsätzlich können zudem über die Staulängen keine Rückschlüsse auf die Qualität des Verkehrsablaufs getroffen werden. Bei der Ermittlung der Prognosebelastungen (HEINZ + FEIER GmbH; Verkehrsuntersuchung Erweiterung Mann Mobilia in Ludwigsburg - Erläuterungsbericht; Wiesbaden, 22.09.2011) wurden neben dem erwarteten Kfz-Aufkommen durch das geplante Möbelhaus auch eine allgemeine Verkehrszunahme von 10% berücksichtigt. Aufgrund der hohen Grundbelastung auf den betrachteten Straßenabschnitten, fällt die absolute Zunahme der Kfz-Belastung durch das Möbelhaus vergleichsweise gering aus. Schwankungen im Kundenaufkommen haben demnach im Zuge der Hauptstraßen nur geringe Auswirkungen auf die mittleren Wartezeiten bzw. die Verkehrsqualitäten und die Staulängen.“

#### Verkehrssicherheitsaudit

Ein Verkehrssicherheitsaudit ist vorliegend nicht erforderlich, da die Änderungen geringfügig sind.

#### Geh- und Radweg

Die Richtlinie „Musterlösungen für Radverkehrsanlagen in Baden-Württemberg“ hat lediglich Empfehlungscharakter. Wo es möglich ist, wird diesen Empfehlungen gefolgt. Allerdings machen die baulichen Rahmenbedingungen durch die Fußgängerrampe an dieser Stelle die geringeren Radwegbreiten erforderlich, um allen Verkehrsteilnehmern, auch dem Fußgängerverkehr, gerecht zu werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.*

### **3. Regierungspräsidium Stuttgart**

(Schreiben vom 02.05.2018)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 36.700 m<sup>2</sup>, die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche für Möbelsortimente ist in einem Umfang von 10.000 m<sup>2</sup> geplant. Für die Beurteilung der Frage, ob und in welchem Umfang sich der großflächige Einzelhandelsbetrieb auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt, bedarf es eines Verträglichkeitsgutachtens. Zwar wurde die GMA Ludwigsburg mit einer Verträglichkeitsstudie beauftragt. Dieses Gutachten wurde allerdings im Juli 2012 erstellt und ist somit bereits 6 Jahre alt. Diesem Gutachten wurden Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie der Stadt Ludwigsburg aus dem Jahr 2011 zu Grunde gelegt. Eine Vorort-Erfassung der wesentlichen Wettbewerbsstandorte in Ludwigsburg und der Region Stuttgart erfolgte ebenfalls im Jahr 2011. Es ist nicht auszuschließen, dass sich diese Entscheidungsgrundlage in der Zwischenzeit geändert hat.

Erforderlich ist daher ein aktualisiertes Verträglichkeitsgutachten oder die nachvollziehbare Darlegung, dass sich an der Beurteilungsgrundlage des GMA-Gutachtens aus dem Jahr 2012 nichts geändert hat.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 2 (Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen).

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.*

### **4. Landratsamt Ludwigsburg**

(Schreiben vom 09.05.2018)

#### **Naturschutz**

Die Maßnahme auf dem Flst. 4479 ist zwar im Textteil festgesetzt, aber nicht auf dem Grünordnungsplan und dem Bebauungsplan eingezeichnet. Wir bitten, die Fläche und Maßnahme auch auf diesen Plänen darzustellen. Im Hinblick auf den Grünspecht-Brutplatz im südöstlichen

Geltungsbereich ist der Teil der Obstbaumwiese, der nicht dauerhaft von dem Vorhaben in Anspruch genommen wird, ebenfalls während der Bauzeit als Tabuzone auszuweisen (Maßnahme S1).

## **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

### Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:

Die Belange, die das Schutzgut Grundwasser betreffen, sind in den Textunterlagen ausreichend ausgeführt. Für die Berücksichtigung im weiteren Plan- und Genehmigungsverfahren ist Folgendes anzumerken:

Die unter Kapitel C 8 erwähnte wasserrechtliche Erlaubnis betreffend den Erweiterungsbau und die Entwässerungsanlage ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen.

In den vorliegenden Gutachten für Baugrund und Hydrogeologie von GEORISK wurde eine direkte Abhängigkeit des Wasserstands im Teich Durlach vom Grundwasserstand nachgewiesen. Über die geplante Teichdotierung kann der Wasserstand im Teich reguliert und damit Grundwasserneubildung gefordert werden, als Ausgleich zu den neu versiegelten Flächen.

### Altlasten:

Der Punkt C7 im Textteil ist korrekt formuliert.

Hinweise für die nächsten Verfahrensschritte (Baugenehmigung):

Den Planunterlagen liegen mehrere Gutachten des Instituts GEORISK bei, welche sich sowohl auf die Erweiterungsfläche des Möbelhauses, als auch auf den geplanten neuen Standort des Schützenhauses beziehen. Letzterer ist im Altlasten- und Bodenschutzkataster nicht erfasst, obwohl das Gutachten Nr. 21316-1 dort mehrere Meter mächtige Auffüllungen mit Bauschutt ( insbesondere auch Schlackenmaterial ) durchsetzter Erde dokumentiert. Typischerweise damit verbundene PAK- und Schwermetallbelastungen wurden, ungleichmäßig verteilt, auch hier angetroffen. Eine Schutzgutgefährdung lässt sich daraus nicht ableiten, eine Entsorgungsrelevanz für anfallendes Aushubmaterial dagegen schon.

Auf der Erweiterungsfläche des Mann-Mobilia-Areals wurde ebenfalls Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Der hierzu beiliegende Bericht Nr. 21320-1 ist allerdings unvollständig (z.B. fehlen Schichtprofile und Laborberichte). Die Untersuchungsfläche unterteilt sich in ein Gartenareal, das bisherige Gelände des Schützenvereins, sowie den früheren Standort eines Autohauses. Letzterer ist im Altlasten- und Bodenschutzkataster FIS-BAK erfasst, allerdings nicht auf dem aktuellen Stand. Auch hier sind entsorgungsrelevante, künstliche Auffüllungen vorhanden, welche ebenfalls durch Belastungen mit PAK und Schwermetalle charakterisiert sind. Aufgrund des örtlich flachgründigen, felsigen Untergrundes liegen sich Sondiertiefen von etwa nur einem Meter realisieren. Die nur auf dem Autohausgrundstück zusätzlich durchgeführten Bodenluftuntersuchungen waren mehrheitlich unauffällig. An einer Stelle im Hofbereich wurde allerdings eine AKW-Belastung von 40 mg/m<sup>3</sup> angetroffen. Ob diese, häufig auf Lacklösemittel zurückgehende Verunreinigung mit dem Betrieb des Autohauses, einer früheren Nutzung (Metallschleiferei) oder der angrenzenden Autoverwertung zusammenhängt, lässt sich nicht sagen. Den Planungsunterlagen nach ist dieser Bereich als zukünftige

Verkehrsfläche vorgesehen. Grundsätzlich stehen die bei den Untersuchungen angetroffenen Bodenbelastungen der geplanten Nutzung nicht entgegen. Näheres lässt sich im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens regeln.

Wir empfehlen, dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, vorab die vollständige, schriftliche Fassung des GEORISK-Gutachtes Nr. 21320-1 (OU Autohaus/Vereinsheim) vorzulegen.

### **Immissionsschutz**

Die Planunterlagen umfassen ein schalltechnisches Gutachten zur Erweiterung des Möbelmarktes (Bericht — Nr.: P13-0105/1) der Firma FIRU GfI, Kaiserslautern vom 08.11.2013. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass der erweiterte Möbelmarkt am Tag von 800 Kunden-Pkw angefahren wird. Bezüglich der Frequentierung der Parkplätze weicht das Gutachten ganz erheblich von den in der aktuellen Parkplatzlärmmstudie enthaltenen Ansätzen ab. Auf Grundlage der in der Tabelle 33 der Parkplatzlärmmstudie genannten Anhaltswerte wurde sich eine mehrfach höhere Anzahl an Fahrzeugbewegungen ergeben. Die Planunterlagen enthalten keine konkreten Informationen auf welcher Grundlage die Zahl der Kunden-Pkw ermittelt bzw. hergeleitet wurde. Da diese Zahlen einen maßgeblichen Einfluss auf die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen haben, bestehen Bedenken, ob die getroffenen Annahmen und die hierauf basierenden Schallberechnungen belastbar sind. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme vom Mai 2015.

Für die Wohngebäude nördlich der Straße Mäurach wurden im Schallgutachten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete berücksichtigt. Nach telefonischer Auskunft der Stadt Ludwigsburg vom 04.05.2018 befinden sich diese Gebäude im Außenbereich. Somit ist die Einstufung der Schutzwürdigkeit dieser Wohngebäude entsprechend einem Mischgebiet nachvollziehbar. Der Schallgutachter geht davon aus, dass im Bereich der Immissionsorte an den Gebäuden im Bereich des Heuwegs keine Vorbelastungen durch andere gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung haben wir festgestellt, dass sich gegenüber dem Gebäude Heuweg 8 die Zufahrt zur Tiefgarage des Büro- bzw. Geschäftsgebäudes Monreposstraße 49 sowie Kundenparkplätze befinden. Es ist unklar, warum diese Schallquellen vom Gutachter nicht als Vorbelastung berücksichtigt wurden.

### **Vermessung, Flurneuordnung, Breitband**

#### Breitband:

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.

Um die Vollständigkeit des im Landkreis Ludwigsburg geführten Leerrohrmanagements gewährleisten zu können, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns spätestens vier Wochen nach Beendigung der Baumaßnahmen alle Informationen zu den verlegten Leerrohren mitteilen. Hierzu benötigen wir Angaben über Lage, Dimensionierung und Material.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Maßnahme auf dem Flst. 4479 liegt nicht im Geltungsbereich und kann somit nicht in den

Bebauungsplan eingezeichnet werden. Sie wurde nun der Vollständigkeit halber nachrichtlich in grau aufgenommen um sie verorten zu können. Im Textteil ist sie dennoch festgesetzt.

Unter S1 wurde aufgeführt, dass -im Hinblick auf den Grünspecht-Brutplatz im südöstlichen Geltungsbereich- der Teil der Obstbaumwiese, der nicht dauerhaft von dem Vorhaben in Anspruch genommen wird, ebenfalls während der Bauzeit als Tabuzone auszuweisen ist.

Die Ziffer C 8 wurde um den Satz ergänzt, dass die wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist.

In Ergänzung an die bereits bestehenden Gutachten wurde nochmals die FIRU Gfl mbH beauftragt, um zu prüfen, welche Schallschutzbelange zu berücksichtigen sind (s. Gutachten vom 17. August 2018). Es sind schalltechnisch relevante Geräuscheinwirkungen durch Kunden- und Mitarbeiter-Kfz-Fahrten und Parkvorgänge, durch Ladevorgänge sowie durch Lkw-Fahrten und Rangiervorgänge auf dem Grundstück des Möbelmarkts zu erwarten. Hierbei wurden die nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (bestehende Wohngebäude in der Straße Heuweg, der Monreposstraße und der Straße Mäurach) untersucht.

Es wurde festgestellt, dass es weder durch die Zusatzbelastung durch den Betrieb des erweiterten Möbelmarktes noch durch die Berücksichtigung der potentiellen Gewerbelärmvorbelastung zu Überschreitungen der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte kommt.

Die Hinweise zum DigiNetzG bzw. Leerrohrmanagement wurden aufgenommen (siehe Ziffer C 14).

Der Hinweis bzgl. der Altlasten wird an die Bauausführung.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.*

## **5. Verband Region Stuttgart**

(Schreiben vom 16.05.2018)

Dem Bebauungsplan „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ stehen unter der Maßgabe, dass in den textlichen Festsetzungen zentrenrelevante Randsortimente auf 3 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal 350 m<sup>2</sup> begrenzt werden, Ziele des Regionalplans nicht entgegen.“

Diesem Beschluss liegt die folgende regionalplanerische Wertung zugrunde:

„Bei der geplanten Erweiterung des bestehenden Möbelhauses handelt es sich um ein nicht zentrenrelevantes Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Regionalplans bzw. des Landesentwicklungsplans, das in der im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum festgelegten Stadt Ludwigsburg zunächst prinzipiell zulässig ist. Der Standort liegt zwar außerhalb des im Regionalplan für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegten Standortbereichs. Da es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt, die aufgrund des Flächenbedarfs nicht innerhalb der Innenstadt realisiert werden können, ist gemäß Plansatz 2.4.3.2.4 (Z) ein entsprechender Standort auch außerhalb dieses Bereichs möglich. Die vorliegende Auswirkungsanalyse untersucht darüber hinaus, inwieweit die geplanten Verkaufsflächen und Sortimente auf den Verflechtungsbereich

abgestimmt sind (Kongruenzgebot) und keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit auch benachbarter Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich haben (Beeinträchtigungsverbot). Das Einzelhandelsgutachten kommt diesbezüglich zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können. Im Hinblick auf das Kongruenzgebot wird im Rahmen des Gutachtens untersucht, inwieweit der Verkaufsflächenumfang auf den Einzugsbereich des Mittelzentrums Ludwigsburg/Kornwestheim abgestimmt ist, das erweiterte Möbelhaus also auf Kaufkraftzuflüsse aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs des Mittelzentrums angewiesen wäre. Dabei wird auch berücksichtigt, dass ein Teil der im Mittelbereich vorhandenen Kaufkraft bereits durch bestehende Anbieter aus diesem Sortimentsbereich gebunden wird. Ergebnis ist, dass die im Mittelbereich vorhandene (ungebundene) Kaufkraft den prognostizierten Umsatz des Möbelhauses deutlich übersteigt. Damit kann einerseits das Kongruenzgebot für die geplante Erweiterung des Möbelhauses eingehalten werden. Andererseits verbleibt auch nach der Erweiterung ein Entwicklungspotenzial in diesem Sortimentsbereich. Damit wird insbesondere dem Aspekt Rechnung getragen, dass die Stadt Ludwigsburg Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Ludwigsburg/Kornwestheim ist. Das Beeinträchtigungsverbot kann nach den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens ebenfalls eingehalten werden. Die maximalen Umverteilungsquoten liegen laut Gutachten, bei Annahme einer überdurchschnittlichen Flächenproduktivität (Worst-case-Betrachtung), innerhalb des Mittelbereichs zwischen < 7 % (in Ludwigsburg) und <10 % (in Kornwestheim). Außerhalb des Mittelbereichs werden Umverteilungsquoten zwischen 2 % (z.B. in Stuttgart, Fellbach, Waiblingen, Backnang) und < 5 % (in Bietigheim-Bissingen) prognostiziert. Der bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugrunde zu legende Schwellenwert von 20 % kann danach in jedem Fall eingehalten werden. Die raumordnerischen Vorgaben zum Kongruenzgebot und zum Beeinträchtigungsverbot werden damit insgesamt eingehalten. Der Regionalplan bestimmt darüber hinaus, dass bei Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, die außerhalb der im Regionalplan festgelegten Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte realisiert werden sollen, zentrenrelevante Randsortimente auf 3 % der Verkaufsfläche und maximal 350 m<sup>2</sup> zu begrenzen sind. Das auf der Grundlage des Bebauungsplans aktuell geplante Vorhaben umfasst zwar ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente, so dass eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente insofern irrelevant ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzen zentrenrelevante Randsortimente zudem zwar auf den baurechtlich genehmigten Bestand und schließen damit eine Erweiterung dieser Sortimente aus. Allerdings lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende Randsortimente damit in einem deutlich größeren Umfang zu, als nach den Vorgaben des Regionalplans zulässig wäre.

Diese Festsetzung steht insofern in Widerspruch zu Zielen des Regionalplans und ist entsprechend anzupassen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da an diesem Standort erstmals ein Sondergebiet für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festgesetzt wird. Der Bestandschutz der baurechtlich genehmigten Flächen für zentrenrelevante Randsortimente des bestehenden Möbelhauses bleibt hiervon unberührt und wird regionalplanerisch ausdrücklich nicht in Frage gestellt.“

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Aufgrund der Stellungnahme durch Verband Region Stuttgart fand ein Abstimmungstermin beim Verband Region Stuttgart mit Vertretern der Stadtverwaltung und der Einrichtungshaus Ludwigsburg

statt. Im Anschluss wurde die Festsetzung hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente überarbeitet. Es wurde nun festgesetzt, dass im Falle eines Neubaus die Ziele des Regionalplanes eingehalten werden müssen. Sollte aber das Möbelhaus (wie derzeit vorgesehen) nur umgebaut und erweitert werden, genießt das genehmigte Sortiment Bestandschutz. Um der Einrichtungshaus Ludwigsburg GmbH das mit der Baugenehmigung gewährte Sortiment auch in Zukunft abzusichern, gilt dieser Bestandschutz auch im Havariefall (siehe Ziffer A 1.1.2).

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.*

## **II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom **13.03.2018 bis 04.05.2018** im Rahmen der förmlichen Beteiligung die Planung beim Bürgerbüro Bauen sowie auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

### **Öffentlichkeit 1**

(Schreiben vom 22.04.2018)

#### **Neues Schützenhaus auf dem Flst.Nr. 4476**

Ich finde es schon sehr merkwürdig, dass jetzt auf einmal das Schützenhaus auf dem Gebiet des Merowinger Friedhofs gebaut werden darf aber die „Mäurach-Querspange“ damals nichts. Auf Grund der zu erwartenden „Lärmbelastung“ — nicht auf Grund des verübten Sports, sondern auf Grund der Feierlichkeiten die sehr oft und wenn möglich immer im Freien stattfinden (das Grundstück wird auch sehr oft an Privatpersonen für Feierlichkeiten vermietet dazu gab es auch immer wieder Polizeieinsätze) erwarte ich wenigstens, dass es eine Lärmschutzlösung in Form einer Schutzwand geben wird.

Zu bedenken ist auch, dass sich dieses Gebiet in einem Steinbruch befindet und die Steinbruchwände wie ein Trichter wirken und den Lärm noch verstärken. Dies wurde bestimmt nicht in der schalltechn. Prognose von 2014 berücksichtigt.

#### **Kanalisation**

Laut den Unterlagen wird der komplette An/Neubau Mann Mobilia sowie das neue Schützenhaus an die Kanalisation im Mäurach angeschlossen.

Bei Starkregen haben wir heute schon das Problem dass meine Eltern Wasser in Keller bekommen, weil das Haus am niedrigsten Punkt in der Straße ist und die Leitungen / Kapazität des Klärwerkes Eglosheim das heute schon nicht mehr verarbeiten können.

Wie soll das Problem angegangen werden? Alleine die 2 Regenauffangbecken werden das Problem kaum lösen.

#### **Brunnen**

Wer garantiert uns, dass unser Brunnen nach den Baumaßnahmen nicht noch weniger Wasser hat

oder ganz versiegt? Seit dem der Businesspark Monrepos gebaut wurde haben wir wesentlich weniger Wasser in dem Brunnen.

### **Abholmarkt / Anlieferverkehr**

Laut Plan soll der künftige Abholmarkt sowie der Anlieferbereich für die LKW's genau gegenüber dem Grundstück meiner Eltern gebaut werden (dazwischen liegt nur die 4 m breite Anliegerstraße), als Abgrenzung ist aber nur ein begrünter Zaun vorgesehen???? Das heißt die kompletten Abgase sowie der Lärm der Kundenautos und LKW's kommen auf direktem Weg zu uns.

Das ist in meinen Augen eine Unverschämtheit und wird auch so nicht hingenommen werden.

Wenigstens eine Lärmschutzwand (die Ihren Namen auch verdient hat) mit mind. 3 — 4 mtr muss als Schutzmaßnahme gebaut werden. Für den Heuweg wurde dies ja unbedingt als Schutz aufgeführt.

Es stellen sich auch noch folgende Fragen:

Wo kommen die Container / Pressen hin? — die Lärmbelästigung ist heute schon stellenweise nicht zu ertragen — auch dies wurde in der schalltechn. Prognose von 2014 nicht berücksichtigt!

Wo können die LKW-Fahrer Ihre Notdurft ausführen, wenn Sie samstags bereits kommen und nicht mehr abgeladen werden und bis Montag warten müssen?

### **Ein/Ausfahrt ins Mäurach**

Von der vorgelegten Verkehrszählung / Planung halte ich nicht viel, ich weiß wie hoch das Verkehrsaufkommen tatsächlich dort ist.

Wie soll das funktionieren, wenn die Grünphase der Signalanlage 5 Sekunden beträgt? In dieser Zeit kann kein LKW von der B27 ins Mäurach abbiegen.

Kommen wir Anwohner dann überhaupt noch ungehindert auf die B27? Bei dieser kurzen Signalschaltung wird sich zu Stoßzeiten der Verkehr raus auf die B 27 zurück ins Mäurach stauen. Das kann meiner Meinung nach nur vernünftig gesteuert werden, wenn die Besucher aus dem Parkhaus zwingend über die Monrepos Straße rausgeleitet werden.

Außer den vielen schützenswerten Tieren leben im Mäurach auch Menschen von denen allerdings in keinem der Gutachten / Berichte etwas steht. Ich möchte Sie bitten dies bei Ihren Planungen zu berücksichtigen.

Ebenfalls möchte ich auf das Schreiben vom 09.08.2013 z.Hd. Fr. Schröder hinweisen, in dem meine Eltern schon diverse Klärungspunkte angegeben hatten aber nie eine Antwort erhalten haben.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Gegen die Nutzung als Schützenhaus bestehen nach Aussage des Lärmgutachters keine Bedenken. Der ggf. über den Bebauungsplan hinausgehende Betrieb z.B. durch private Feierlichkeiten, ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Dennoch wurde mit der Planung auf diesen Aspekt reagiert, indem die Terrasse nun zur B 27 orientiert wurde.

Hinsichtlich der Lärmvorbelastung wurde das Gesamtgebiet unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten betrachtet.

Bezüglich der Entwässerung wurde von der Stadtentwässerung Ludwigsburg mitgeteilt, dass ein Anschluss an den Kanal im Heuweg nicht möglich ist und für den Kanal im Mäurach der Anschluss

zwar möglich ist, aber aus Kapazitätsgründen die Einleitung nur eingeschränkt möglich ist und Einleitbeschränkungen ausgesprochen werden müssen. Daraufhin wurde durch den Vorhabenträger ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit dem Landratsamt abgestimmt, so dass gewährleistet ist, dass die Entwässerung funktioniert. Das Entwässerungskonzept basiert auf dezidierten Einleitungsmengen, die von der Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL) vorgegeben wurden.

Das Gutachten der Fa. GEORISK vom 20.12.2013 Nr. 21320-3 stellt fest, dass die größte Einschränkung für die Brunnen der Anwohner nördlich der Straße im Mäurach durch die Drainagewirkung des in etwa 5m tief verlaufenden Kanals in der Straße im Mäurach verursacht wird. Der Bauherr ist dazu verpflichtet bei den im Erdreich liegenden Gebäudeteilen, wie etwa der Tiefgarage durch eine weiße Wanne für eine entsprechende Grundwasserumlaufbarkeit zu sorgen.

Im ergänzten Lärmschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass auch unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung die Grenzwerte für ein Mischgebiet für die im Außenbereich stehenden Wohnhäuser im Mäurach eingehalten sind.

Auf nochmalige konkrete Rückfrage bei der FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH zur gewünschten Lärmschutzwand, teilte diese mit Schreiben vom 26.09.2018 mit, dass der Richtwert auch ohne Lärmschutzwand gerade eingehalten wird und die Festsetzung der Wand nicht notwendig ist. Im städtebaulichen Vertrag, der mit dem Bauherren noch geschlossen wird, wird dennoch darauf hingewiesen, dass eine Lärmschutzwand die Situation verbessert. Ein Rechtsanspruch darauf kann aber nicht abgeleitet werden, da –wie ausgeführt- die entsprechende Werte eingehalten sind.

In Ergänzung an die bereits bestehenden Gutachtens vom 08.11.2013 wurde das Büro FIRU GflmbH nochmals mit einer Überarbeitung des ursprünglichen Gutachtens unter Gesichtspunkten der Lärmvorbelastungen, wie Kunden-und Mitarbeiter-Kfz-Fahrten und Parkvorgänge, Lade- und Rangiervorgänge, Containeransetzworgänge usw. beauftragt, um zu prüfen, welche Schallschutzbelange zu berücksichtigen sind. Schalltechnisch relevante Geräuscheinwirkungen sind durch Kunden-und Mitarbeiter-Kfz-Fahrten und Parkvorgänge, durch Ladevorgänge sowie durch Lkw-Fahrten und Rangiervorgänge auf dem Grundstück des Möbelmarkts zu erwarten. Hierbei wurden die nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (bestehende Wohngebäude in der Straße Heuweg, der Monreposstraße und der Straße Mäurach) untersucht. Auch mit dem Gutachten vom 17.08.2018 wurde festgestellt, dass es weder durch die Zusatzbelastung durch den Betrieb des erweiterten Möbelmarktes noch durch die Berücksichtigung der potentiellen Gewerbelärmvorbelastung zu Überschreitungen der vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte kommt.

Das Gutachten vom 22.09.2011 des Büros Heinz&Feier kommt zu dem Ergebnis, dass u. a. der oben angesprochene Knotenpunkt auch mit den für das Jahr 2025 ermittelten Belastungen an Normaltagen in der Spitzenstunde am Nachmittag mit geringen Anpassungen der Signalsteuerung leistungsfähig betrieben werden kann. Das o. g. Gutachten wurde in einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme des Büros BS-Ingenieure vom 07.05.2018 bestätigt.

Bezüglich weiterer detaillierter Ausführungen zu den einzelnen Punkten wird auf die Gutachten verwiesen, die durch unabhängige, externe Gutachter durchgeführt worden sind.

Aufgrund der Vielzahl an Bürgerschreiben, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens eingehen, sind schriftliche Zwischeninformationen leider nur schwer möglich. Schreiben vom Jahr 2013 beziehen sich auf das Bebauungsplanverfahren „Mäurach“, welches zwischenzeitlich eingestellt wurde und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden teilweise berücksichtigt.*

**Öffentlichkeit 2**

(Schreiben vom 27.04.2018)

**Abholmarkt/Anlieferverkehr**

Abgrenzung mit begrüntem Zaun?

Die unbedingt notwendige Lärmschutzwand muss mindestens 4m hoch sein und mit massiven Felsblöcken aufgebaut sein. Eine Holzschutzwand, wie beim Heuweg oder entlang der Bundesstraße, die derzeit an mehreren Stellen mit Stangen abgestützt wird, und wo das gesamte Grün mit Bäumen abholzt wurde, genügt unter gar keinen Umständen. Eine solche Lärmschutzwand muss schon vor den Baumaßnahmen der „Mann Mobilia Erweiterung“ in Betrieb sein.

**Ein-/Ausfahrt ins Mäurach**

Die heutige Ampelschaltung ist jetzt schon unmöglich! Wenn ich von der Autobahn kommend mich links einordne, könnte man viel früher zum Linksabbiegen „grün“ bekommen als dies heute der Fall ist. Besucher von XXXL Mann Mobilia sollten zwingend über die Monrepos Straße geführt werden. Für den Anlieferungsverkehr muss es eine längere Grünphase geben, als dies heute der Fall ist.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Im ergänzten Lärmschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass auch unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung die Grenzwerte für ein Mischgebiet für die im Außenbereich stehenden Wohnhäuser im Mäurach eingehalten sind.

Auf nochmalige konkrete Rückfrage bei der FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH zur gewünschten Lärmschutzwand, teilte diese mit Schreiben vom 26.09.2018 mit, dass der Richtwert auch ohne Lärmschutzwand gerade eingehalten wird und die Festsetzung der Wand nicht notwendig ist. Im städtebaulichen Vertrag, der mit dem Bauherren noch geschlossen wird, wird dennoch darauf hingewiesen, dass eine Lärmschutzwand die Situation verbessert. Ein Rechtsanspruch darauf kann aber nicht abgeleitet werden, da –wie ausgeführt– die entsprechende Werte eingehalten sind.

Das Gutachten vom 22.09.2011 des Büros Heinz&Feier kommt zu dem Ergebnis, dass u. a. der oben angesprochene Knotenpunkt auch mit den für das Jahr 2025 ermittelten Belastungen an Normaltagen in der Spitzenstunde am Nachmittag mit geringen Anpassungen der Signalsteuerung leistungsfähig betrieben werden kann. Das o. g. Gutachten wurde in einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme des Büros BS-Ingenieure vom 07.05.2018 bestätigt.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.*

### Öffentlichkeit 3

(Schreiben vom 03.05.2018)

Die geplante Erweiterung von Möbelhaus und Tiefgarage, sowie die daraus resultierende Verlegung des Vereinsheimes der Eglosheimer Schützen ist mit dem weiteren Verlust von wertvollen Grünflächen und Biotopen im Mäurach-Gebiet verbunden. Dabei muss in verstärktem Maße auf Forderungen des **Artenschutzes** Rücksicht genommen werden. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, inwieweit dabei auch in frühere **Ausgleichsmaßnahmen** für die Mäurach-Querspange eingegriffen wird. Sofern dies der Fall ist, ergibt sich die Notwendigkeit für einen doppelten Ausgleich.

Vorgenanntes gilt trotz der Tatsache, dass jetzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund von Einwendungen reduziert wurde.

Das bestehende Gebäude der Fa. Mann Mobilia einschließlich der Tiefgarage wurde seinerzeit nur über eine Baugenehmigung mit Auflagen errichtet. Insofern wird begrüßt, dass die jetzt geplante Erweiterung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Umweltbericht und den zugehörigen Gutachten erfolgen soll.

Der eigentliche **Umweltbericht** ist allerdings noch nicht Bestandteil der Unterlagen zur Entwurfsauslegung, er wird offenbar erst während der Auslegung erstellt. Ein Teil der Informationen findet sich im Grünordnungsplan (Anhang fehlt!) und in der Begründung. Zur Vervollständigung unserer Stellungnahme bitten wir daher um Zusendung des Umweltberichtes nach seiner Fertigstellung.

Nachfolgend einige weitere Anmerkungen:

Der **Denkmalschutz** ist nicht ausreichend berücksichtigt. So ist der ehemalige Steinbruch im Mäurach mit dem bedeutenden Vorkommen der Eglosheimer Echsen durch die Baumaßnahmen gefährdet. Gleiches gilt auch für den alten Merowingerfriedhof auf dem Gebiet des neuen Vereinsheimes der Eglosheimer Schützen.

Ogleich der Erfolg von Vergrämungs- und Umsiedlungsmaßnahmen bei Eidechsen umstritten ist, befürworten wir die geplanten vorgezogenen Maßnahmen CEF 1 und CEF 2, sowie die Ausgleichsmaßnahme A 1. Für besonders wichtig halten wir eine entsprechende Erfolgskontrolle (Monitoring).

Der Tümpel an der Monreposstraße als wertvolles Biotop für die nach BNatSchG besonders geschützten Berg- und Teichmolche darf nicht beeinträchtigt werden. Die dafür vorgesehene Schutzmaßnahme S 3 und die Pflanzbindung PFB 2 werden daher begrüßt.

Ebenso gefordert wird der Erhalt der Magerrasenfläche auf der Felskrone des ehemaligen Steinbruchs (Pflanzbindung PFB 3) sowie der Erhalt von Einzelbäumen auf den verbleibenden Flächen (Pflanzbindung PFB 1).

Bezüglich der neu geplanten Verkehrsanbindung von der BAB 81 her, ist nicht einzusehen, warum diese sowohl über die L 1138 und die Monreposstraße als auch direkt von der B 27 über die Mäurachstraße erfolgen soll. Auf eine Linksabbiegemöglichkeit von der B 27 in die Mäurachstraße kann

nach unserer Meinung verzichtet werden und damit auch auf den Vollausbau des Knotens B 27 / Mäurachstraße.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Für den Bebauungsplan (auch mit nun verkleinertem Geltungsbereich) wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, so dass alle entstehenden Eingriffe an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden und keine negative Umweltbilanz entsteht. Bezüglich des Artenschutzes wurde ein Gutachten erstellt und die daraus resultierenden Maßnahmen mit dem Landratsamt Ludwigsburg abgestimmt.

Die Unterlagen waren vollständig ausgelegt, der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Grünordnungsplan wurde ebenfalls ausgelegt und stand ebenfalls, so wie alle weiteren Unterlagen, auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg zur Verfügung.

Hinsichtlich des Denkmalschutzes wurde die Denkmalschutzbehörde gehört, hier wurden Denkmalschutzbehörde keine Bedenken geäußert.

Sollte auf den Linksabbieger ins Mäurach von der B27 verzichtet werden, kommt zwar kein LKW mehr ans Möbelhaus, aber auch kein Anlieger des Mäurach mehr nach Hause. Es sei denn er macht große Umwege nach Eglosheim hinein, um zu wenden. Dies ist aus Umweltgesichtspunkten zu vermeiden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.*

**Öffentlichkeit 4**

(Schreiben vom 03.05.2018)

**1. )**

Ausweislich Ihrer amtlichen Bekanntmachung vom 03.03.2018 wurde der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit extra Begründung und den umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB seit dem 13.03.2018 bis einschließlich 04.05.2018 während der Sprechzeiten beim Bürgerbüro Bauen, Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg, zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Unter der Überschrift „Sachverhalt, Begründung“ stellen Sie fest:

„Die Tiefgarage soll außerdem unter bestimmten Bedingungen einen zusätzlichen Anschluss an die Frankfurter Straße bekommen.“

Hiergegen spricht sich unsere Mandantschaft aus. Sie ist nicht gewillt, dass die Mäurach Straße durch Fahrverkehr komplett blockiert wird. Zudem ist das von Ihnen angesprochene Gutachten des Büro Heinz & Feier vom 22.09.2011 Ihren Unterlagen nicht beigefügt.

Um Übermittlung wird gebeten. Das gleiche gilt für das Gutachten BS-Ingenieure. Auch hier wird um Übermittlung gebeten.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Abwägungen zum Entwurf - stellen wir namens unserer Mandantschaft wie folgt fest:

„III. Immissionsschutz: Die Erarbeitung eines Schallgutachtens wird angeregt. Darin sollen die aktuellen Planungen sowohl für den erweiterten Möbelmarkt als auch das zukünftige Schützenhaus berücksichtigt und untersucht werden. Die Ermittlung der Geräuschemission der Stellplätze des Möbelhauses sollte auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie erfolgen.“

Wie bereits oben angesprochen, liegt das Immissionsschutzrechtliche Gutachten bezüglich des Möbelhauses bis zur Stunde nicht vor. Um Übermittlung wird wiederholt gebeten.

### 3.) Stadtentwässerung Ludwigsburg:

Die Stadt stellt fest: „Am Kanal in der Straße „Mäurach“ ist der Anschluss möglich und es müssen Einleitbeschränkungen ausgesprochen werden. Während das Schmutzwasser vollständig angeschlossen werden kann, muss für das Regenwasser eine Rückhaltung auf den anzuschließenden Grundstücken erfolgen. Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet“

Auch dieses liegt uns nicht vor. Um Übermittlung wird gebeten.

Schon jetzt wird gerügt, dass bei starkem Regen im Hause unserer Mandantschaft aufgrund der bestehenden Kanalisation Wasser im Keller steht. Wird daran noch das gesamte Abwasser des Möbelhauses mit angeschlossen, ist die Situation schlicht und ergreifend nicht mehr nachvollziehbar. Zudem sollten Sie die Mitteilung konkretisieren, was Sie unser Einleitbeschränkungen verstehen und wen diese Einleitungsbeschränkungen betreffen.

### 2.)

Bereits mit Schreiben vom 09.08.2013, Kopie Anlage, wurde seitens unserer Mandantschaft an Sie folgendes mitgeteilt, dies in Bezug auf die nun vorliegende Planung:

- „Eine **Lärmschutzwand** (die ihren Namen auch verdient hat!!!!) ist aufgrund der Nähe des erweiterten Gebäudes und des zu erwarteten Lärms für uns sehr wichtig.
- Aus **verkehrstechnischen Gründen** ist es unumgänglich, dass nicht auch noch die Ausfahrt aus dem Parkhaus über unsere Straße erfolgt, sondern wenigstens das über die Monreposstraße geleitet wird.
- Eine **gesicherte Ein- und Ausfahrt** (wie bisher auch) für uns Anwohner aus dem Mäurach (und zwar nur in und aus der Straße Mäurach!!!!)
- Die **Zufahrt** zu unseren Häusern muss so gesichert werden, dass „Wildparken“ durch Kunden, Mitarbeiter und Anlieferverkehr verhindert wird (Schranke o.a.), diese Problematik besteht, seit die Fa. Mann angefangen hat - wie Sie sicherlich wissen, ist unsere Straße als Sackgasse und nur für Anlieger ausgeschildert und das interessiert viele Leute heute schon nicht
- Sollte der **Schützenverein** das Grundstück neben uns bekommen (Flurstück 4476), machten wir sichergestellt haben, dass nicht noch mehr Lärmbelästigung auf uns zukommt, der Grüngürtel muss unbedingt erhalten bleiben, eventuell musste auch hier zusätzlich eine Lärmschutzwand errichtet werden. Die Lärmbelästigung ist heute schon vorhanden, da das Gelände nicht nur von dem Schützenverein genutzt wird, sondern regelmäßig unterschiedlichste Feiern an Dritte verpachtet wird.“

In diesem Zusammenhang sei festgehalten, dass in bebauungsplanrechtlichen Festsetzungen der Text enthalten ist, dies in Bezug auf das Vereinsheim Schützen.

„Ausnahmsweise ist die Nutzung des Vereinsheims durch andere Vereine zulässig“.

An dieser Stelle werden Sie daher höflich gebeten, im Gewerbeamt der Stadt Ludwigsburg nachzulesen, ob der Schützenverein eine **gewerberechtliche Erlaubnis** hat, um das Schützenhaus als Gaststätte für Tanzveranstaltungen u. a. zu verwenden. Um Rückantwort diesbezüglich wird ebenfalls gebeten.

Der **Grüngürtel** muss unbedingt erhalten bleiben, evtl. musste auch hier zusätzlich eine Lärmschutzwand errichtet werden.

Während der Bauphase möchte unsere Mandantschaft nicht im Dreck versinken, deshalb muss eine regelmäßige **Straßenreinigung** sichergestellt sein und auch in dieser Zeit muss für die Anlieger eine ungehinderte Ein - und Ausfahrt sichergestellt sein.

Sichergestellt werden muss auch, dass das Grundwasser nicht noch weiter zurückgeht, dies wurde bereits beim 1. BA des Business Parks nicht berücksichtigt, sonst waren nicht Tag und Nacht Pumpen gelaufen die das Grundwasser abgepumpt haben. Seit diesem Zeitpunkt sind der **Wasserstand des Biotops sowie die Brunnen** im Mäurach erheblich zurückgegangen.

Besteht ein ausreichender **Notfallplan**, wenn es einmal zu einem größeren Brand käme? Für diesen Zweck sollte sichergestellt sein, dass auch eine Zufahrt von der Monreposstraße möglich ist. Unsere Mandantschaft stellt fest, dass bis zum heutigen Tage dieses Schreiben Ihrerseits nicht beantwortet wurde, jetzt aber im Rahmen der Aufstellung hoch aktuell erscheint.

**Der Zaun** gegenüber dem Grundstück unserer Mandantschaft **müsste begrünt werden**, es durfte nicht nur ein Zaun sein, sondern es musste eine **Abgrenzung** sein, die den Lärm erheblich herunter nimmt.

Es geht hier insbesondere um Anlieferungen von Lkws für das Möbelhaus.

Bezüglich der oben angesprochenen Übersendungen der Gutachten etc. schlagen wir vor, einen Akteneinsichtstermin zu vereinbaren.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

##### zu Ziffer 1:

Die Gutachten lagen im Rahmen der Offenlage vom 13.03.2018 – 04.05.2018 beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme bereit. Es bestand die Möglichkeit diese einzusehen und kopieren zu lassen. Von dieser Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht, obwohl durch den/die EinwenderIn eine Begutachtung der Unterlagen im Hause stattfand. Ebenso waren die Gutachten in diesem Zeitraum auch im Internet abrufbar, woraufhin der/die Einwendende per E-Mail vom 13.04.2018 (die im Nachgang an die so eben erwähnte Akteneinsicht geschickt wurde), hingewiesen wurde.

Das Entwässerungskonzept wurde übermittelt.

zu Ziffer 2:

Bezüglich des Schreibens vom 09.08.2013 wird darauf verwiesen, dass diese das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht betrifft. Das Bebauungsplanverfahren Mäurach, Nr. 073/02, auf das sich dieses Schreiben bezog, wurde mit Beschluss vom 29.04.2015 eingestellt (Bekanntmachung vom 02.05.2015). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden keine Einwendungen vorgetragen.

zum Weiteren:

Im ergänzten Lärmschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass auch unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung die Grenzwerte für ein Mischgebiet für die im Außenbereich stehenden Wohnhäuser im Mäurach eingehalten sind.

Auf nochmalige konkrete Rückfrage bei der FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH zur gewünschten Lärmschutzwand, teilte diese mit Schreiben vom 26.09.2018 mit, dass der Richtwert auch ohne Lärmschutzwand gerade eingehalten wird und die Festsetzung der Wand nicht notwendig ist. Im städtebaulichen Vertrag, der mit dem Bauherren noch geschlossen wird, wird dennoch darauf hingewiesen, dass eine Lärmschutzwand die Situation verbessert. Ein Rechtsanspruch darauf kann aber nicht abgeleitet werden, da –wie ausgeführt– die entsprechenden Werte eingehalten sind.

In Ergänzung an die bereits bestehenden Gutachtens vom 08.11.2013 wurde das Büro FIRU GflmbH nochmals mit einer Überarbeitung des ursprünglichen Gutachtens unter Gesichtspunkten der Lärmvorbelastungen, wie Kunden- und Mitarbeiter-Kfz-Fahrten und Parkvorgänge, Lade- und Rangiervorgänge, Containeransatzvorgänge usw. beauftragt, um zu prüfen, welche Schallschutzbelange zu berücksichtigen sind. Schalltechnisch relevante Geräuscheinwirkungen sind durch Kunden- und Mitarbeiter-Kfz-Fahrten und Parkvorgänge, durch Ladevorgänge sowie durch Lkw-Fahrten und Rangiervorgänge auf dem Grundstück des Möbelmarkts zu erwarten. Hierbei wurden die nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (bestehende Wohngebäude in der Straße Heuweg, der Monreposstraße und der Straße Mäurach) untersucht. Auch mit dem Gutachten vom 17.08.2018 wurde festgestellt, dass es weder durch die Zusatzbelastung durch den Betrieb des erweiterten Möbelmarktes noch durch die Berücksichtigung der potentiellen Gewerbelärmvorbelastung zu Überschreitungen der vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte kommt.

Das Gutachten vom 22.09.2011 des Büros Heinz&Feier kommt zu dem Ergebnis, dass u. a. der oben angesprochene Knotenpunkt auch mit den für das Jahr 2025 ermittelten Belastungen an Normaltagen in der Spitzenstunde am Nachmittag mit geringen Anpassungen der Signalsteuerung leistungsfähig betrieben werden kann. Das o. g. Gutachten wurde in einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme des Büros BS-Ingenieure vom 07.05.2018 bestätigt.

Gegen die Nutzung als Schützenhaus bestehen nach Aussage des Lärmgutachters keine Bedenken. Der ggf. über den Bebauungsplan hinausgehende Betrieb z.B. durch private Feierlichkeiten, ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Dennoch wurde mit der Planung auf diesen Aspekt reagiert, indem die Terrasse nun zur B 27 orientiert wurde.

Das Gutachten der Fa. GEORISK vom 20.12.2013 Nr. 21320-3 stellt fest, dass die größte Einschränkung für die Brunnen der Anwohner nördlich der Straße im Mäurach durch die Drainagewirkung des in etwa 5m tief verlaufenden Kanals in der Straße im Mäurach verursacht wird. Der Bauherr ist dazu verpflichtet bei den im Erdreich liegenden Gebäudeteilen, wie etwa der Tiefgarage durch eine weiße Wanne für eine entsprechende Grundwasserumläufigkeit zu sorgen.

Das Möbelhaus stellt mit der erweiterten TG eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung.

Die neue LKW-Anlieferung wird durch zusätzliche Schilder kenntlich gemacht. Auf dem neuen Anlieferhof steht in Zukunft eine Wendemöglichkeit zur Verfügung.

Notfallpläne in Bezug auf Brandabwehr sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Die übrigen Punkte werden zur Kenntnis und an die zuständigen Fachbereiche sowie den Bauherren weitergegeben genommen.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.*

**Öffentlichkeit 5**

(Schreiben vom 07.05.2018)

**Leider mussten wir aus den Medien mal wieder erfahren**, wie die Planung vom Möbelhaus XXXL Mann Mobilia weiter gehen soll. Es wurde Ihrerseits zwar zugesagt, dass wir als unmittelbar betroffene Nachbarn des Komplexes immer mit ins Boot genommen werden, was aber von Ihrer Seite aus noch nie stattgefunden hat.

Aus diesem Grund, wenden wir uns jetzt mal wieder schriftlich an Sie.

Wir haben durch die Erweiterung von Mann Mobilia die Befürchtung, dass wir in Zukunft noch mehr **Lärm und Verschmutzungen** zu erwarten haben. Schon heute müssen wir ständig mit den Problemen kämpfen. Entweder quietschen die Müllpressen oder Mitarbeiter werfen andere Gegenstände ihre Container (auch Sonntags) was mit Sicherheit nicht leise von statten geht. Auch LKW welche nicht mehr rechtzeitig zum Abladen im Möbelhaus ankommen und auf den nächsten Arbeitstag warten müssen, lassen sich hier ab und zu nieder. Vorzugsweise auf dem Gelände vom ehemaligen Autohaus Prosser. Da es da keine sanitären Anlagen für die Fahrer gibt, sind diese zum Wildpinkeln gezwungen. Wenn es dann von den Temperaturen her etwas 'kälter wird, machen diese einfach ständig ihre Motoren an um das Führerhaus warm zu halten. Wir können uns nicht vorstellen, dass es nach der Vergrößerung anders wird. Zudem sollen es ja auch noch Pkw Parkplätze für die privaten Abholer geben, welche in unsere Wohnrichtung gehen, wo dann ständig Fahrzeurtüren zugeknallt werden und weitere Lärmbelästigungen vorprogrammiert sind. Deshalb fordern wir, dass so wie auch im Heuweg, eine Schallschutzwand an der neuen Grenze des Mann Mobilias in unsere Wohnrichtung aufgestellt wird. Ein Maschendrahtzaun mit Grünwuchs oder der gleichen ist nicht akzeptabel.

Es heißt zwar immer fälschlicher Weise, von der Stadt Ludwigsburg aus, dass wir Illegal gebaut hatten was aber nicht der Wahrheit entspricht. Wir haben Baupläne welche von der Stadt Ludwigsburg genehmigt wurden. Das heißt, dass wir schon viel früher wie Mann Mobilia hier waren und deshalb auch ein recht darauf haben sollten einen vernünftigen Schallschutz zu bekommen.

### **Zum Thema Verkehr**

Es wurde uns sehr interessieren, wie Sie uns mit in die Planung eingeschlossen haben. Können wir wie gewohnt ungehindert von unseren Häusern aus an die Ampel vor fahren und auch wieder zurück zu unseren Häusern? Haben wir Vorfahrt gegenüber den Fahrzeugen, welche aus dem Parkhaus Ober Mäurach auf die B27 fahren? Es gibt da nämlich jetzt schon Probleme auf die B27 auf zu fahren. Erstens stehen wir bis zu 3 Minuten an der Ampel bis wir Grün bekommen. Während den Haupt — Berufsverkehrszeiten, kann es auch passieren, dass wir nicht gleich raus fahren können, weil der Kreuzungsbereich von manchen Verkehrsteilnehmer nicht frei gehalten wird und die Ampel vom Mäurach aus nur ganz kurz auf grün steht. Es fahren heute schon, wie Ihnen bekannt sein müsste, immer wieder Leute trotz Sackgassenschild bis zu unseren Häusern vor. Einige glauben uns dann nicht wenn wir ihnen sagen, dass sie hier falsch sind und dreimal rechts fahren müssten. Dann gibt es da so Kandidaten welche meinen sie mussten ihre Reifen aus Wut durchdrehen lassen. Alles nur weil sie zu Mann Mobilia möchten und nicht bemerkt haben, dass sie bei uns falsch sind weil sie das Sackgassenschild nicht gesehen haben. Manche denken auch, dass sie hier bei uns Parken können und zum Möbelhaus laufen wollen nur weil sie die richtige Zufahrt nicht suchen mochten. Deshalb hätten wir gerne eine gut ersichtliche **Beschilderung** für die Mann Mobilia Kunden. Damit sie nicht das Gelände bei uns auch noch als Parkplatz nutzen. Wir wollen nämlich auch nicht ständig um unsere Kinder und Tiere Angst haben und auch kein Steinschlag in den Autos mehr entfernen lassen müssen. Leider gibt es Fahrer/innen welche gerne ihre Reifen bei uns auf dem freien Gelände durchdrehen lassen ohne Rücksicht auf andere zu nehmen.

### **Grünphase der Signalanlage.**

Wollen Sie ernsthaft die Grünphase der Signalanlage nur 5 Sekunden auf Grün lassen? Ich bin seit über 30 Jahren LKW Fahrerin und behaupte aus Erfahrung, dass die 5 Sek grün viel zu kurz sind für einen Beladenen LKW ganz zu schweigen für zwei. Wenn ja dann weiß ich jetzt schon, dass das so nicht klappt und das Chaos Vorprogrammiert ist.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Benachrichtigungen von Angrenzern sind auf Ebene von Bauleitplanverfahren durch das Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Der Informationspflicht gemäß Baugesetzbuch ist die Stadt im Rahmen der Öffentlichen Bekanntmachung in der Ludwigsburger Kreiszeitung nachgekommen. Eine Benachrichtigung der Angrenzer geschieht erst auf der Ebene der Baugenehmigung (§ 55 Landesbauordnung). Der Weg, sich im Rahmen der Beteiligung schriftlich an die Stadt zu wenden, stand Ihnen offen und hiervon wurde auch Gebrauch gemacht. Aufgrund der Vielzahl an Bürgerschreiben, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens eingehen, sind schriftliche Zwischeninformationen leider nur schwer möglich. Eine Eingangsbestätigung sollte Ihnen zugegangen sein.

Im ergänzten Lärmschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass auch unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung die Grenzwerte für ein Mischgebiet für die im Außenbereich stehenden Wohnhäuser im Mäurach eingehalten sind.

Auf nochmalige konkrete Rückfrage bei der FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH zur gewünschten Lärmschutzwand, teilte diese mit Schreiben vom 26.09.2018 mit, dass der Richtwert auch ohne Lärmschutzwand gerade eingehalten wird und die Festsetzung der Wand nicht notwendig ist. Im städtebaulichen Vertrag, der mit dem Bauherren noch geschlossen wird, wird dennoch darauf hingewiesen, dass eine Lärmschutzwand die Situation verbessert. Ein Rechtsanspruch darauf kann aber nicht abgeleitet werden, da –wie ausgeführt- die entsprechende Werte eingehalten sind.

In Ergänzung an die bereits bestehenden Gutachtens vom 08.11.2013 wurde das Büro FIRU GfI mbH nochmals mit einer Überarbeitung des ursprünglichen Gutachtens unter Gesichtspunkten der Lärmvorbelastungen, wie Kunden-und Mitarbeiter-Kfz-Fahrten und Parkvorgänge, Lade- und Rangiervorgänge, Containeransatzvorgänge usw. beauftragt, um zu prüfen, welche Schallschutzbelange zu berücksichtigen sind. Schalltechnisch relevante Geräuscheinwirkungen sind durch Kunden-und Mitarbeiter-Kfz-Fahrten und Parkvorgänge, durch Ladevorgänge sowie durch Lkw-Fahrten und Rangiervorgänge auf dem Grundstück des Möbelmarkts zu erwarten. Hierbei wurden die nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (bestehende Wohngebäude in der Straße Heuweg, der Monreposstraße und der Straße Mäurach) untersucht. Auch mit dem Gutachten vom 17.08.2018 wurde festgestellt, dass es weder durch die Zusatzbelastung durch den Betrieb des erweiterten Möbelmarktes noch durch die Berücksichtigung der potentiellen Gewerbelärmvorbelastung zu Überschreitungen der vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte kommt.

Eine neue Beschilderung ist vorgesehen.

Das Gutachten vom 22.09.2011 des Büros Heinz & Feier kommt zu dem Ergebnis, dass u. a. der oben angesprochene Knotenpunktauch mit den für das Jahr 2025 ermittelten Belastungen an Normaltagen in der Spitzenstunde am Nachmittag mit geringen Anpassungen der Signalsteuerung leistungsfähig betrieben werden kann. Das o. g. Gutachten wurde in einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme des Büros BS-Ingenieure vom 07.05.2018 bestätigt.

Die optimale Einstellung der Signalanlage für alle Fahrbeziehungen muss vor Inbetriebnahme der Kreuzung nochmal getestet werden. Sollte es zu Schwierigkeiten kommen, können die Einstellungen der Signalanlage dann noch optimiert werden.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.*

**Bürger 6**

(Schreiben vom 07.05.2018)

Durch die Erweiterung des Möbelhauses werden der Landschaft Flächenanteile entzogen. Etliche Funktionen gehen verloren wie beispielsweise der **Verlust von Lebensraum** für Pflanzen und Tieren,

Wasserinfiltration, Sauerstoffsenske, Schadstofffilter. Mit dem Artenschutzkonzept bzw. Textteil zum Entwurf können einige Eingriffe ausgeglichen werden. **Diese sind dauerhaft umzusetzen und zu kontrollieren.** Es ist eine **CO<sub>2</sub>-Bilanz** zu erstellen. Auf den Flächen der Erweiterung dürfen keine neuen zusätzlichen Kohlendioxidemissionen entstehen, bzw. sind diese auszugleichen. Bestenfalls sollen die Gesamtemissionen sinken. Dem umweltschädlichen motorisierten Verkehr wird sehr viel Platz und Aufmerksamkeit entgegengebracht. **Eine Zufahrt von der Frankfurter Straße** aus ist nicht notwendig. Die kurzen Zu- und Abfahrten können keinen Verkehr puffern. Die Verbindung über die Mäurachquerspange sollte der **alleinige Zugang** für den motorisierten Verkehr bleiben. Der **umweltfreundliche Fuß- und Radverkehr** ist bevorzugt zu fördern. Dies bedeutet, dass die Geh- und Radverbindung entlang der Frankfurter Straße bevorzugt durch Kontaktschleifen ohne Wartezeiten zu schalten sind. Die Breiten reichen keinesfalls aus um die Verbindung Bietigheim-Ludwigsburg zu einer Radschnellverbindung auszubauen. Eine mögliche bzw. gewünschte **Radschnellverbindung** ist in die Planungen zu integrieren. Keinesfalls darf es zu einer Verschlechterung des derzeitigen Zustandes kommen. Für die weitere Förderung des umweltfreundlichen Verkehrs ist der Knotenpunkt Frankfurter Straße / Mäurachquerspange zu optimieren. Es muss möglich sein eine Kreuzung ohne Halt zu queren. Die Radabstellplätze stehen in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Es sind noch einige **Abstellplätze für Lastenräder** einzurichten.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Für den Bebauungsplan wurde eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erstellt, so dass alle entstehenden Eingriffe an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden und keine negative Umweltbilanz entsteht. Bezüglich des Artenschutzes wurde ein Gutachten erstellt und die daraus resultierenden Maßnahmen mit dem Landratsamt Ludwigsburg abgestimmt.

Die Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Alle für einen Bebauungsplan erforderlichen Gutachten wurden erstellt und die erforderlichen Maßnahmen ergriffen.

Das Gutachten vom 22.09.2011 des Büros Heinz&Feier kommt zu dem Ergebnis, dass u. a. der oben angesprochene Knotenpunkt auch mit den für das Jahr 2025 ermittelten Belastungen an Normaltagen in der Spitzenstunde am Nachmittag mit geringen Anpassungen der Signalsteuerung leistungsfähig betrieben werden kann. Das o. g. Gutachten wurde in einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme des Büros BS-Ingenieure vom 07.05.2018 bestätigt.

Die weiteren Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.*