



BEBAUUNGSPLAN

„Blockinnenbereiche Bauhofstraße“

Nr. 010/07

Abwägung zum Satzungsbeschluss

Frühzeitige Beteiligung

- 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**
1. Öffentlichkeit A

Förmliche Beteiligung

- III) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
1. Deutsche Telekom Technik GmbH
 2. Stadtentwässerung Ludwigsburg
 3. Regierungspräsidium Stuttgart
 4. Landratsamt Ludwigsburg
- IV) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit**
1. Öffentlichkeit B

Erneute förmliche Beteiligung

- V) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
1. Deutsche Telekom Technik GmbH
 2. Stadtentwässerung Ludwigsburg
 3. Regierungspräsidium Stuttgart
 4. Landratsamt Ludwigsburg
- VI) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit**
1. Öffentlichkeit C

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 Hinweisteil des Textteils unter Ziffern B 5 und B6 aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden 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 wurde dem Regierungspräsidium im Rahmen der förmlichen Beteiligung übermittelt.

Nach einer Kontaktaufnahme zum RP/Abtl. Denkmalpflege wurden die Hinweise zum Entwurfsbeschluss ergänzt und unter Ziffer B 1 und B 2 aufgenommen. Außerdem wurden die

Kulturdenkmale nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zwischenzeitlich wurde mitgeteilt, dass die Belange zum Denkmalschutz ausreichend berücksichtigt sind.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden 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 7 aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden 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 Rückstauebene. 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 wurden 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 wurden 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 6 und B 4 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 wurden berücksichtigt und zum Teil als Hinweise in den Bebauungsplan 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 A

(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.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.

III. Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden im Zeitraum vom **25.10.2018 bis 30.11.2018** im Rahmen der förmlichen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken vorgetragen oder auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen:

1. Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
2. Handwerkskammer Region Stuttgart
3. Industrie und Handelskammer Region Stuttgart, Bezirkskammer Ludwigsburg

Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH

(Schreiben vom 16.11.2018)

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsrichtlinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignet und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des zu übersenden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom so früh wie möglich (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) schriftlich angezeigt werden.

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. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Zustellung einer Mehrfertigung des Bebauungsplanes erfolgt, sobald dieser Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

2. Stadtentwässerung Ludwigsburg

(Schreiben vom 27.11.2018)

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Weitere Anregungen/Hinweise/Einwendungen haben wir nicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise aus der damaligen Stellungnahme wurden unter Ziffer A.5.3 des Textteils aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

3. Regierungspräsidium Stuttgart

(Schreiben vom 30.11.2018)

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen – soweit möglich auch in digitaler Form – zugehen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung wurde nochmal explizit um Ausführungen zu § 1 Abs. 3 bis Abs.5 und § 1a Abs.2 ergänzt. Die Zustellung einer Mehrfertigung des Bebauungsplanes erfolgt, sobald dieser Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt Ludwigsburg

(Schreiben vom 05.12.2018)

Die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter hat in den folgenden Straßen zu erfolgen: Untere Reithausstraße, Bauhofstraße und/oder Talstraße. Hier ist auf genügend Bereitstellungsfläche zu achten. Grundsätzlich bitten wir, die „Hinweise und Anregungen der DGUV Information 214-033 (aktualisierte Fassung vom Mai 2012) der BG Verkehr“ zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der AVL wurden zur Kenntnis genommen und werden berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

IV. Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom **30.10.2018 bis 30.11.2018** im Rahmen der Offenlage die Planung beim Bürgerbüro Bauen sowie auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

1.) Öffentlichkeit B

(Stellungnahme vom 28.11.2018)

(...) Ich bin Eigentümer der Grundstücke (...), die sich alle im Geltungsbereich des B-Planes „Blockinnenbereiche Bauhofstraße“ befinden. Dem ausliegenden Entwurf kann ich so leider nicht zustimmen, ich würde gerne eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke offen halten. Bei den angrenzenden Grundstücken wurde diese bereits ausgeführt. Sehr gerne würde ich mich mit Ihnen in einem Termin über das weitere Vorgehen abstimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In einem persönlichen Gespräch wurden die Bedenken seitens des Grundstückseigentümers weiter ausgeführt. Bisher liegt seitens des Eigentümers keine konkrete Planung vor, er möchte sich dennoch die Möglichkeit offen halten, auf einem Teil der Grundstücke zu bauen. Die straßenzugewandten Grundstücke des Eigentümers sind bereits jetzt überdurchschnittlich stark versiegelt, die Entwicklungsmöglichkeiten sind damit ausgereizt. Nach Prüfung der Belange kann festgestellt werden, dass die Bedenken nachvollziehbar sind.

Der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 21.02.2019 u.a. zu den Bedenken Stellung genommen und der Verwaltung den Auftrag gegeben, eine nochmalige Prüfung der verlaufenden Grenze zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und privater Grünfläche durchzuführen.

Im Ergebnis wird der o.g. Bereich (so wie auch andere Bereiche) in die überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

V. Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden im Zeitraum vom **29.07.2019 bis 13.09.2019** im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken vorgetragen oder auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen/förmlichen Beteiligung verwiesen:

1. Handwerkskammer Region Stuttgart
2. Telekom Technik GmbH
3. TransnetBW GmbH
4. Regierungspräsidium Stuttgart
5. Regierungspräsidium Freiburg
6. IHK Region Stuttgart, Bezirkskammer Ludwigsburg
7. Stadtentwässerung Ludwigsburg

Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1.Landratsamt Ludwigsburg

(Schreiben vom 12.09.2019)

Naturschutz

Laut artenschutzrechtlicher Vorprüfung der GÖG zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf eignen sich die Grün- und baulichen Strukturen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel. Somit ist zumindest unter Hinweise der textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass im Rahmen künftiger Vorhaben – wie Umgestaltungen, Sanierungen, Abriss und Neubau von baulichen Neben- Anlagen sowie Pflege- und Fällungs- bzw. Rodungsarbeiten von Gehölzstrukturen- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 BNatSchG zu beachten ist.

Abschließend machen wir darauf aufmerksam, dass entsprechend § 18 BNatSchG die Regelungen zu Eingriffen und deren Kompensation gem. §§ 14-17 BNatSchG hier nicht anzuwenden sind. Somit braucht auch das Ökokontoguthaben Zugewiesen nicht belastet werden.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten: die Planungsänderungen sind nicht altlastenrelevant. Die im Plangebiet vorhandenen Verdachtsflächen sind im Text unter Punkt B4 korrekt ausgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz wurde zum Satzungsbeschluss ergänzt (siehe Ziffer B 8).

Bezüglich des Hinweises, dass eine Belastung des Ökokontoguthabens nicht erforderlich ist, hat die Stadtverwaltung eine andere Rechtsauffassung als das Landratsamt. Zwischen Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde von einem beschleunigten Verfahren auf ein Vollverfahren nach BauGB umgestellt, weil die Tatbestände des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) eben nicht greifen (keine Widernutzbarmachung von Flächen, keine Nachverdichtung, keine andere Maßnahme der Innenentwicklung). Im Vollverfahren ist ein Verzicht auf die E/A-Bilanzierung nicht möglich. Zur abschließenden Klärung dieser Fragestellung wurde Kontakt mit dem LRA aufgenommen. Zwischenzeitlich wurde vom LRA mitgeteilt, dass die Rechtsauffassung der Stadt geteilt wird und die Bilanzierung im vorliegenden Fall erforderlich ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

VI. Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom **13.08.2019 bis 13.09.2019** im Rahmen einer erneuten Offenlage die Planung beim Bürgerbüro Bauen sowie auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

1.) Öffentlichkeit C

(Stellungnahme vom 02.09.2019)

Grundsätzlich begrüße ich Ihre Aktivitäten zum Erhalten den historischen Stadtteilstrukturen sowie zur Verbesserung des städtischen Binnenklimas durch die Wiederherstellung der grünen Innenbereiche. Ich selbst lebe im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ und habe die Folgen der intensiven Nachverdichtung in den letzten Jahren sehr negativ miterlebt.

Insofern hoffe ich jetzt sehr, dass sich mit diesem Bebauungsplan ein Paradigmenwechsel in der städtischen Baubehörde abzeichnet. Aber was hilft die beste Bebauungsplanung, wenn sich potentielle Bauträger im Einzelfall für ihre Bauvorhaben „kreative Begründungen“ überlegen und diese dann auch individuell umsetzen? Aktuell habe ich drei Beobachtungen gemacht, zu denen ich von Ihnen gerne eine Stellungnahme hätte:

Flurstück 386

Warum konnte dieser massive Holzbau vor Jahren errichtet werden? Er liegt komplett in der von Ihnen ausgewiesenen Grünfläche. Ist jetzt ein Rückbau geplant?

Flurstück 393/394

Hier wurden erst vor kurzem zwei historische Häuser bis auf die Kellergewölbe abgerissen. Laut Ihrer "Erhaltungssatzung Historische Innenstadt Ludwigsburg 2015" handelte es sich bei diesen beiden Häusern um eine "Besonders erhaltenswerte Bausubstanz". Was ist hier geplant?

Flurstück 396

Auch hier wurden vor kurzem zwei historische Häuser abgerissen. Laut Ihrer "Erhaltungssatzung Historische Innenstadt Ludwigsburg 2015" handelte es sich bei diesen beiden Häusern um "strukturprägende Gebäude". Stehen geblieben ist bisher nur Gebäude 41/1. Was ist hier geplant? Wie wollen Sie sicherstellen, dass die Umgrenzungen zum Schutz von Natur und Landschaft durch dieses Bestandsgebäude hier nicht nachverdichtet wird?

Stellungnahme der Verwaltung:

Flurstück 386:

Da sich in der Vergangenheit bauliche Anlagen wie der von Ihnen beschriebene Holzbau im Plangebiet gehäuft haben, und die Verwaltung keine Rechtsgrundlage hatte, hier einzugreifen, wurde dieser Bebauungsplan, mit dem Planungsziel, die Blockinnenbereiche **zukünftig** zu sichern, aufgestellt. Die Planungsziele können leider nicht rückwirkend umgesetzt werden. Ein Rückbau ist somit nicht geplant.

Flurstück 393/394 und 396

Hierbei geht es nicht um die Thematik der freizuhaltenden Innenbereiche, sondern um die Erhaltungssatzung Ludwigsburg. Die Stellungnahme wurde an die zuständigen Kolleginnen und Kollegen weitergeleitet mit der Bitte, sich diesbezüglich beim Hinweisgeber zu äußern (außerhalb des Bebauungsplanverfahrens).

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.