



BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften
„Erweiterung Möbelhaus“

Nr. 073/03

Abwägung zum Satzungsbeschluss

Inhaltsangabe

I. Frühzeitige Beteiligung: Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	3
1.) Landratsamt Ludwigsburg	3
2.) Regierungspräsidium Stuttgart	5
3.) Stadtentwässerung Ludwigsburg	6
4.) Deutsche Telekom Technik GmbH	6
5.) Regierungspräsidium Freiburg	7
6.) Verband Region Stuttgart	8
7.) Netze BW GmbH	9
8.) Amprion GmbH.....	9
9.) Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen	11
II. Frühzeitige Beteiligung: Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit	12
III. Förmliche Beteiligung: Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12
1.) Netze BW	12
2.) Stadt Bietigheim-Bissingen	14
3.) Regierungspräsidium Stuttgart	17
4.) Landratsamt Ludwigsburg	18
5.) Verband Region Stuttgart	21
IV. Förmliche Beteiligung: Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit	22
1.) Öffentlichkeit 1	22
2.) Öffentlichkeit 2	25
3.) Öffentlichkeit 3	26
4.) Öffentlichkeit 4	27
5.) Öffentlichkeit 5	31
6.) Öffentlichkeit 6	34
V. Erneute förmliche Beteiligung: Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	35
1.) Netze BW	35
2.) Deutsche Telekom Technik GmbH	37
3.) Landratsamt Ludwigsburg	37
4.) Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen	39
VI. Erneute förmliche Beteiligung: Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	43
1.) Öffentlichkeit 1	43
2.) Öffentlichkeit 2	47
3.) Öffentlichkeit 3: Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.	51

I. Frühzeitige Beteiligung: Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom **05.03.2015 - 10.04.2015** 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. Polizeidirektion Ludwigsburg
2. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (keine Rückmeldung)

Hinweis:

*Die Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden bereits im Zeitraum vom **08.07.2013- 16.08.2013** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum zwischenzeitlich eingestellten Bebauungsplanverfahren „Maurach“ Nr. 073/02 angehört, welches den Geltungsbereich dieses Verfahrens beinhaltet. Für die TÖB, die bereits in dieser ersten Beteiligungsrunde keine Bedenken vorgetragen hatten, wurde auf eine zweite frühzeitige Anhörung verzichtet.*

Dies betrifft:

1. Vermögen und Bau
2. Wehrbereichsverwaltung Süd
3. Zweckverband Bodenseewasserversorgung
4. Zweckverband Landeswasserversorgung
5. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH
6. Ericsson Services GmbH
7. Handwerkskammer der Region Stuttgart (keine Rückmeldung)
8. Syna GmbH
9. Evangelische Kirche (keine Rückmeldung)
10. Katholische Kirche (keine Rückmeldung)

Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1.) Landratsamt Ludwigsburg

(Schreiben vom 12.05.2015)

I. Naturschutz

Im weiteren Verfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten/Biotop, Landschaftsbild/Erholung, Luft/Klima, Boden und Wasser im üblichen Rahmen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist bereits erfolgt. Es fehlt noch eine Aussage zu den Auswirkungen der Planungen auf den im Geltungsbereich brütenden streng geschützten Grünspecht. Ansonsten sind

die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße durchzuführen.

Kompensationsmaßnahmen, Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie Monitoringkonzept sind im Umweltbericht darzustellen und sollten zur rechtlichen Sicherung und auch im Hinblick einer möglichen Refinanzierung der Maßnahmen verbindlich in den Textteil des Bebauungsplans übernommen werden.

II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:

Im Planungsgebiet ist in den anstehenden Schichten des Unterkeupers mit relativ oberflächennahem Grundwasser (ca. 3-6m unter GOK) zu rechnen. Unmittelbar nördlich angrenzend - im Grundwasserabstrom - sind private Brunnenanlagen vorhanden.

Bei einer Überbauung seither unversiegelter Flächen sollte daher untersucht werden, in wieweit Maßnahmen zur ortsnahe Versickerung von Oberflächenwasser möglich und sinnvoll sind.

Bodenschutz:

Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen:

„Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bundes-Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.“ Ein Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.

III. Immissionsschutz

Die Erarbeitung eines Schallgutachtens wird angeregt. Darin sollten 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. Falls von der Methodik bzw. den Emissionsansätzen der Parkplatzlärmstudie abgewichen wird (z.B. in Bezug auf die Frequentierung der Stellplätze) regen wir an die Abweichungen durch Untersuchungen bzw. Gutachten (z.B. Verkehrsgutachten) zu verifizieren.

Im Zusammenhang mit der geplanten Aufhebung der Bebauungspläne im Bereich des Gebiets Heuweg regen wir an zu prüfen, ob auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen vorhandenen baulichen Nutzung weiterhin eine Einstufung im Sinne des § 34 BauGB als Allgemeines Wohngebiet sachgerecht ist oder ob sich z.B. in Teilbereichen andere Einstufungen (WR/MI) ergeben. Das Ergebnis sollte im Rahmen des Schallgutachtens berücksichtigt werden.

IV. Abfallwirtschaft

Sollte eine Überplanung der bisher bestehenden Straße angestrebt werden, sind weiterhin die Vorgaben der BG verkehr und Transport einzuhalten, damit die Abfallentsorgung aufrechterhalten bleibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die entsprechenden Gutachten und Untersuchungen wurden beauftragt, die Ergebnisse sind in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen. Im Hinweisteil wurden die Maßnahmen zur Vermeidung, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, Schutzmaßnahmen sowie Artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Entwicklungsflächen dargestellt.

Darüber hinaus wurde die Durchführung dieser Maßnahmen mit dem Bauherrn im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Bauherren schriftlich festgehalten.

Die Hinweise wurden in den Textteil unter Ziffer C aufgenommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

2.) Regierungspräsidium Stuttgart

(Schreiben vom 08.04.2015 mit Bezugnahme auf Stellungnahme vom 02.09.2013)

Raumordnung

Aus den vorgelegten Unterlagen sind noch keine konkreten Festsetzungen ersichtlich. Des Weiteren fehlen eine aktualisierte Auswirkungsanalyse und eine überarbeitete, umfangreiche Begründung. Wir bitten um Verständnis, dass somit eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist.

Im Hinblick auf die grds. raumordnerischen Rahmenbedingungen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 02.09.2013 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mäurach“:

„Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche für Möbelsortimente in einem Umfang von 10.000 m² im bestehenden Möbelhaus XXXL in Mäurach keine grundsätzlichen Bedenken. In der Verträglichkeitsstudie der GMA vom Juli 2012 wird nachvollziehbar und überzeugend dargelegt, dass die geplante Erweiterung sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot einhält. Sie bestehenden Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente sollen im Vergleich zum Bestand nicht verändert werden. Die wird akzeptiert.

Für die weitere Planung wird darauf hingewiesen, dass durch entsprechende textliche Festsetzungen sichergestellt werden muss, dass die Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen umgesetzt werden. Dies gilt insbesondere für die Festlegung der Verkaufsflächen für Randsortimente. Diese Flächen werden durch die geplante Erweiterung nicht vergrößert. Im bestehenden städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Ludwigsburg vom 22.07.1988 sind Begrenzungen der Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente enthalten. Durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen für Möbel wäre aufgrund dieses Vertrages auch eine Verkaufsflächenvergrößerung für Randsortimente möglich. Hierzu wurde die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben nicht geprüft. Auch im Hinblick auf die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente nach PS 2.4.3.2.4 Ziff. 3 (Z) Regionalplan Stuttgart auf 3 % der Gesamtverkaufsfläche, max. 350 m², wäre diese Größenordnung durch den Bestand bereits überschritten. Eine weitere Erhöhung käme somit nicht in Betracht. Im Rahmen der weiteren Planung ist daher sicherzustellen, dass nicht im Wege des Vollzugs des o.g. Planes weitere Verkaufsflächen für Randsortimente entstehen können.“

Umwelt

Naturschutzgebiete, sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (inkl. Der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatschG obliegen grundsätzlich zunächst der

unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 4 und 5 BNatschG oder eine Befreiung nach § 67 BNatschG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für besonders geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Denkmalpflege

Wir bitten, einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in den Bebauungsplan einzufügen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich ausgearbeitet. Die Verkaufsfläche wurde mit 25.000m² festgeschrieben, die Erweiterung bezieht sich einzig auf das nicht innenstadtrelevante Sortiment „Möbel“, welches sich um ca. 10.000 m² erhöht. Hierfür wurde auch eine Verträglichkeitsstudie (vom 23.07.2012) erstellt. Die Begriffe Rand- und Ergänzungssortimente werden nicht mehr verwendet, da diese nicht mehr dem Regionalplan entsprechen. Die bestehenden Verkaufsflächen für die Sortimente wurden gegenüber dem Bestand nicht erhöht.

Die Hinweise wurden in den Textteil unter Ziffer C aufgenommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

3.) Stadtentwässerung Ludwigsburg

(Schreiben vom 24.04.2015)

Die öffentlichen Kanäle befinden sich im Geltungsbereich im Heuweg und in der Straße „Mäurach“. Der Kanal im Heuweg liegt so ungünstig, dass ein Anschluss nicht möglich ist.

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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

4.) Deutsche Telekom Technik GmbH

(Schreiben vom 10.04.2015)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus einem beigelegten Plan entnommen werden können. Es wird gebeten darauf Rücksicht zu nehmen.

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.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden in den Hinweisteil aufgenommen und an den Bauausführenden weitergegeben.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

5.) Regierungspräsidium Freiburg

(Schreiben vom 16.03.2015)

Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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 Anlagen von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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 Auszügen daraus erfolgt.

Grundwasser

Auf die Lage des Plangebiets innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes „Hoheneck“ wird hingewiesen. Hieraus resultieren im Wesentlichen Bohrtiefenbegrenzungen bei tiefen Erdaufschlüssen (z.B. Erdwärmesonden)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden in den Textteil unter Ziffer C aufgenommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

6.) Verband Region Stuttgart

(Schreiben vom 10.03.2015 mit Bezugnahme auf Stellungnahmen vom 19.07.2013 und 05.09.2012)

Eine abschließende Stellungnahme aus regionalplanerischer Sicht kann nur im Zusammenhang mit einem entsprechend konkreten Bebauungsplanentwurf vorgenommen werden, auf dessen Grundlage erst abschließend beurteilt werden kann, ob und inwieweit die vorgesehene Festsetzungen im Einklang mit den einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplans steht.

Als wesentliche Voraussetzungen für die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit den Zielen des Regionalplans sind zu nennen:

- Für den geplanten Verkaufsflächenumfang werden die Einhaltung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots nachgewiesen und der Verkaufsflächenumfang in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend begrenzt,
- die Erweiterung innenstadtrelevanter Sortimente über den heutigen Bestand hinaus wird bei der Erweiterung des Möbelhauses über konkrete Festsetzungen ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Standorts außerhalb des im Regionalplan für das Mittelzentrum Ludwigsburg festgelegten Ergänzungsstandortes, ist zudem die Standortfrage näher zu begründen. Nachdem in den vorgelegten Ausführungen zum Bebauungsplanentwurf u.a. darauf abgehoben wird, dass es sich um einen Bestandstandort handelt und die Neuerschließung an anderer Stelle vermieden werden kann, wird aus regionalplanerischer Sicht empfohlen, Einzelhandel außerhalb des SO konsequenterweise insgesamt auszuschließen, um die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an diesem dezentralen Standort zu vermeiden. Für die gewerblichen Flächen bedeutet dies darüber hinaus, dass sie für gewerblich-industrielle Nutzungen gesichert werden können. Gleichzeitig würde hierüber der Agglomerationsregelung im Regionalplan wirksam Rechnung getragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich ausgearbeitet. Die Verkaufsfläche wurde mit 25.000m² festgeschrieben, die Erweiterung bezieht sich einzig auf das nicht innenstadtrelevante Sortiment „Möbel“, welches sich um ca. 10.000 m² erhöht. Hierfür wurde auch eine Verträglichkeitsstudie (vom 23.07.2012) erstellt. Die Begriffe Rand- und Ergänzungssortimente werden nicht mehr verwendet, da diese nicht mehr dem Regionalplan entsprechen. Die bestehenden Verkaufsflächen für die Sortimente wurden gegenüber dem Bestand nicht erhöht.

Die Standortfrage ist in der Begründung näher erläutert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich das SO sowie die für die Umsetzung erforderliche Flächen, die gewerblichen Flächen werden nicht entwickelt.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

7.) Netze BW GmbH

(Schreiben vom 02.04.2015)

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme führt die 110-kV-Erdkabelleitung Eglosheim-Tamm. Die Kabellage ist im beiliegenden Kabelplanausschnitt dargestellt.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Berühren oder eine unsachgemäße Behandlung der elektrischen Anlage mit Lebensgefahr verbunden ist. Den von Ihnen geplanten Baumaßnahmen auf der eingezeichneten Trasse 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. Kreuzungen mit 110-kV-Kabeltrassen sind nur unterhalb des 110-kV-Kabels zulässig (Mindestabstand von 0,5 m).
4. Ein Schutzstreifen von mindestens 1 m rechts und links der Leitungsachse ist einzuhalten.
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 in den örtlichen Gegebenheiten so anzupassen, dass die Leitung nicht bewegt oder überbaut und die genannten Mindestabstände eingehalten werden.
7. Sollte bei Ausführung der Baumaßnahme die Isolation der kathodisch geschützten Stahlrohre unserer 110-kV-Kabel beschädigt werden, bitten wir um umgehende Benachrichtigung, um eine Behebung des Schadens zu veranlassen.
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. Ebenso behalten wir uns bei Nichteinhaltung der Vorgaben vor, Ihre Baustelle einzustellen, bis eine Abstimmung über die örtliche Situation getroffen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden an den Bauausführenden weitergegeben. Die Erdkabelleitung wurde durch Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan verortet.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

8.) Amprion GmbH

(Schreiben vom 20.03.2015)

Der Geltungsbereich Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 21,00 m = 42,00 m breiten Schutzstreifen einer Höchstspannungsfreileitung.

Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in die Karte zum Aufstellungsbeschluss vom 31.01.2014 eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Dem o. g. Bauleitplan werden wir bei Berücksichtigung folgender Bedingungen zustimmen:

- Die Höchstspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Der Schutzstreifen der Leitung wird von Bauwerken freigehalten. Nebenanlagen wie Garagen oder Carports und Trafostationen sind von diesem Bauverbot ausgenommen.
- Eventuell geplante Nebenanlagen müssen eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, erhalten. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden an den Bauausführenden weitergegeben. Der Schutzstreifen wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Hochspannungsfreileitung selbst befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und kann deshalb nicht festgesetzt werden, sie wurde aber ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen sowie in den Hinweisteil des Textteils übernommen. Der Hinweis wurde ebenfalls übernommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

9.) Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen

(Schreiben vom 02.04.2015)

Die Belange der Stadt Bietigheim-Bissingen und der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen/Ingersheim/Tamm sind durch die Erweiterung von XXXL Mann Mobilia stark berührt, wenngleich den zur Verfügung gestellten Planunterlagen nicht zu entnehmen ist, um welche Art von Erweiterung es sich handelt.

Wir bitten im Sinne einer guten Nachbarschaft, uns vollständig zu informieren und uns die Möglichkeit zu einer abschließenden Beurteilung der Betroffenheit zu geben und die Planunterlagen zu vervollständigen. Insbesondere vermischen wir konkrete Angaben der aus der Presse zu entnehmenden Erweiterung des Möbelhauses, ein dafür notwendiges Einzelhandelsgutachten, das die Vorgaben des Einzelhandelserlasses betrachtet und ein städtebauliches Konzept mit Verkehrsgutachten, das u.a. erkennen lässt, wie die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Gemeinden sind.

Nach dem Regionalplan ist der Bereich als gewerbliche Fläche ausgewiesen, in der grundsätzlich nur nichtgroßflächige Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung des Agglomerationsverbotes zugelassen sind. Weshalb der im Regionalplan ausgewiesene Ergänzungsstandort nicht für die Erweiterung des Möbelsortiments herangezogen wird, ist nicht ersichtlich. Wir bitten weiterhin zu berücksichtigen, dass das zentrenrelevante Randsortiment die im Regionalplan festgesetzten Größen nicht überschreiten darf (höchstens 3 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal 350 qm Verkaufsfläche) und bitten darzulegen, wie die Stadt Ludwigsburg bei der Planung dies gewährleisten wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Entwurf und der erneute Entwurf wurden im Rahmen der förmlichen und der erneuten förmlichen Beteiligung an die Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen übersandt. Hierbei wurden auch die dazugehörigen Unterlagen (unter anderem zwei Verkehrsgutachten und die Verträglichkeitsstudie) zur Verfügung gestellt.

Die Erweiterung bezieht sich einzig auf das nicht innenstadtrelevante Sortiment „Möbel“, welches sich um ca. 10.000 m² erhöht. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Möbelhauses handelt, war es in Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart nicht erforderlich, den Ergänzungsstandort heranzuziehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

II. Frühzeitige Beteiligung: Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom **10.03.2015 bis 10.04.2015** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

Anregungen/Stellungnahmen wurden von der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

III. Förmliche Beteiligung: 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.

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

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

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 Umlegung 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.

Abwägungsvorschlag:

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. Verkaufsflächen 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) | 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 Rückstaugefahr 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 mögliche 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 (Ziffer A 1.1.4.2). Eine Abgrenzung ist nun klar möglich, da die Sortimente und auch die maximale Verkaufsfläche abschließend aufgezählt*

werden. Bei einer Neuerrichtung des Möbelhauses, nachdem es durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde, gilt für das Sortiment ebenfalls Bestandschutz.

Für den Fall eines **Neubaus** wird das zentrenrelevante Sortiment auf 3 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 350 m² begrenzt (Ziffer A 1.1.4.1). 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/m² 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; Gustavsburg 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/m² 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/m² VKF angehoben.

Im Gegensatz dazu wird in der Regel davon ausgegangen, dass das Kundenaufkommen pro m² VKF bei steigender Verkaufsfläche sinkt (Bosserhoff, Dietmar; Programm Ver_Bau : Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung; Gustavsburg 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.

Abwägungsvorschlag:

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 m², die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche für Möbelsortimente ist in einem Umfang von 10.000 m² 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 Statistischem 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).

Abwägungsvorschlag:

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/m³ 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 Parkplatzlärmstudie enthaltenen Ansätzen ab. Auf Grundlage der in der Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie 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 der Vollständigkeit halber nachrichtlich in grau aufgenommen um sie verorten zu können. Im Hinweisteil zum Textteil wird darauf verwiesen (Ziffer C 11.5).

Unter den Hinweisen (C 11.3) wurde als Ziffer S1 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.

*Es konnte nicht alle Maßnahmen im Bebauungsplan **festgesetzt** werden, da ein Teil der Maßnahmen keinen bodenrechtlichen Bezug hat. Es wird allerdings darauf verwiesen, dass die Einhaltung und Umsetzung der artenschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen mit dem Bauausführenden **vertraglich** vereinbart wurde, somit ist sichergestellt, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes für die Umsetzung keine unüberwindbaren Hindernisse bestehen.*

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 Schallschutzelange 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 weitergegeben.

Abwägungsvorschlag:

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 m² 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 m² 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 GmbH – XXXLutz 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 (Ziffer A 1.1.4.1). Sollte aber das Möbelhaus (wie derzeit vorgesehen) nur umgebaut und erweitert werden, genießt das genehmigte Sortiment Bestandsschutz. Um der Einrichtungshaus Ludwigsburg GmbH das mit der Baugenehmigung gewährte Sortiment auch in Zukunft abzusichern, gilt dieser Bestandschutz auch im Havariefall (siehe Ziffer A 1.1.4.2).

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

IV. Förmliche Beteiligung: 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.

1.) 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 schalltechnischen 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 m 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 schalltechnischen 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 Grundwasserumläufigkeit 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. 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 störempfindlichen 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.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden teilweise berücksichtigt.

2.) 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 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.

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.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

3.) Öffentlichkeit 3

(Schreiben vom 03.05.2018)

Die geplante Erweiterung von Möbelhaus und Tiefgarage, sowie die daraus resultierende Verlegung des Vereinsheimes der Eglosheimer Schützen sind 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 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) gefordert.

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, die ebenfalls ausgelegt war. 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.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

4.) 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 Bauverfahren nicht betrifft. Das Bauverfahren Mäurach, Nr. 073/02, auf das sich dieses Schreiben bezog, wurde mit Beschluss vom 29.04.2015 eingestellt (siehe Amtliche Bekanntmachung in der Ludwigsburger Kreiszeitung vom 02.05.2015). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorliegenden Bauverfahren 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 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.

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 störempfindlichen 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 Grundwasserumlaufbarkeit zu sorgen.

Das Möbelhaus stellt mit der erweiterten Tiefgarage 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.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

5.) 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 Lärmbelastigungen vorprogrammiert sind. Deshalb fordern wir, dass so wie auch im Heuweg, eine Schallschutzwand an der neuen Grenze des Mann Mobilia 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 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.

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 störempfindlichen 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.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

6.) Öffentlichkeit 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, Sauerstoffsenke, Schadstofffilter. Mit dem Artenschutzkonzept bzw. Textteil zum Entwurf können einige Eingriffe ausgeglichen werden. **Diese sind dauerhaft umzusetzen und zu kontrollieren.** Es ist eine **CO2-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 CO2-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.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

V. Erneute förmliche Beteiligung: Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom **07.10.2019 - 08.11.2019** 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 haben auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen/förmlichen Beteiligung verwiesen:

1. Syna GmbH
2. Verband Region Stuttgart
3. Regierungspräsidium Freiburg
4. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH
5. Polizeipräsidium Ludwigsburg
6. Regierungspräsidium Stuttgart
7. IHK Bezirkskammer Ludwigsburg (keine Rückmeldung)
8. Stadtentwässerung Ludwigsburg (keine Rückmeldung)

1.) Netze BW

(Schreiben vom 09.10.2019, 22.10.2019, 30.10.2019)

Schreiben vom 09.10.2019

Unsere Stellungnahme vom 03.04.2018 hat weiterhin unverändert Gültigkeit. Wir haben zum geplanten Vorhaben jedoch weiterhin Bedenken vorzubringen.

Bei der Prüfung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans mussten wir feststellen, dass die Lage unserer 110-kV-Kabelleitung einschließlich des Schutzstreifens nicht richtig eingezeichnet ist.

Beiliegend lassen wir Ihnen zur richtigen Darstellung der Kabeltrasse die Bestandsdaten im AutoCAD-DWG- und DXF-Format aus unserem GIS-System im GK-Koordinatensystem zukommen.

Weiterhin weisen wir nochmals auf Punkt 5 unserer Stellungnahme vom 03.04.2018 hin, dass für Bepflanzungen ein Abstand von mindestens 2,5m rechts und links der Leitungsachse einzuhalten ist. Innerhalb des Schutzstreifens unserer Kabelleitung haben Sie Flächen ausgewiesen, welche Umgrenzung von Flächen von Anpflanzen von Bäumen etc. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und mit Bindung für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB zulassen. Wir bestehen darauf, auf die Anpflanzungsgebote (Pfg...) und Anpflanzungsbindungen (Pfb...) innerhalb des Schutzstreifens unserer Kabelleitung zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung (per Email an Netze BW):

Aufgrund der Stellungnahme wurde der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss nochmals geändert und die Lage der 110-kV-Leitung einschließlich des Schutzstreifens entsprechend der Unterlagen korrigiert. Der geänderte Plan wurde vorab mit der Netze BW abgestimmt.

Bezüglich des Punkt 5 zur Stellungnahme vom 03.04.2019 wurde darauf verwiesen, dass entlang der Trasse ausschließlich Pflanzbindungen (also der Erhalt von Bestandsbäumen) festgesetzt werden. Die hier eingezeichneten Bäume sind also bereits vorhanden. Im Bereich der Kabeltrasse bzw. des Schutzstreifens findet somit keine Anpflanzung neuer Bäume statt.

Schreiben vom 22.10.2019

Unsere Stellungnahme vom 03.04.2018 hat weiterhin unverändert Gültigkeit.

Die Trasse und der Schutzstreifen unserer 110-kV-Kabelleitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans lagerichtig eingezeichnet.

Innerhalb des Schutzstreifens unseres 110-kV-Kabels ist ein Pflanzgebot PFG 6 „Private Grünfläche – Schnitthecke“ mit der Erhaltung von Bäumen – Pflanzbindung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und die Bepflanzung von einer Schnitthecke vorgesehen. Gegen die Pflanzbindung der bestehenden Bäume und das Pflanzgebot mit Schnitthecken haben wir keine Bedenken, da die bestehenden Bäume Bestandschutz genießen und die Schnitthecken, welche nicht tiefwurzeln sind, unser 110-kV-Kabel nicht beeinflussen.

Wir haben zum geplanten Vorhaben jedoch weiteren Bedenken vorzubringen.

Bei den Pflanzgeboten PFG 2 „Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün“ und PFG 4 „Private Grünflächen – Pflanzung von großen bis mittelgroßen Einzelbäumen“ Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB bestehen wir darauf, im Textteil des Bebauungsplanes bei beiden Pflanzgeboten mit aufzunehmen, dass tiefwurzeln Bäume innerhalb des Schutzstreifens unseres 110-kV-Kabels nicht gepflanzt werden dürfen.

Innerhalb des Schutzstreifens unseres 110-kV-Kabels ist ein Pflanzgebot PFG 6 „Private Grünfläche – Schnitthecke“ mit der Erhaltung von Bäumen – Pflanzbindung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und die Bepflanzung von einer Schnitthecke vorgesehen. Gegen die Pflanzbindung der bestehenden Bäume und das Pflanzgebot mit Schnitthecken haben wir keine Bedenken, da die bestehenden Bäume Bestandschutz genießen und die Schnitthecken, welche nicht tiefwurzeln sind, unser 110-kV-Kabel nicht beeinflussen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans müssen für alle öffentlichen und privaten Grundstücke im Schutzstreifen des 110-kV-Kabels eine neue Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall wenden Sie sich bitte an die Netze BW GmbH Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe.

Stellungnahme der Verwaltung (per Email an Netze BW):

Aufgrund der Bedenken wurden die textlichen Festsetzungen unter Ziffer A, Pflanzgebote 2 und 4 zum Satzungsbeschluss geändert. Die Korrektur der Festsetzung wurde vorab mit der Netze BW abgestimmt.

Schreiben vom 30.10.2019

Wir haben zum geplanten Vorhaben jedoch weiteren Bedenken vorzubringen.

Bei den Pflanzgeboten PFG 2 „Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün“ und PFG 4 „Private Grünflächen – Pflanzung von großen bis mittelgroßen Einzelbäumen“ Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB im Textteil des Bebauungsplanes wurde bei beiden Pflanzgeboten ergänzt, dass tiefwurzeln Bäume innerhalb des Schutzstreifens unseres 110-kV-Kabels nicht gepflanzt werden dürfen.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass nach Inkrafttreten des Bebauungsplans für alle öffentlichen und privaten Grundstücke im Schutzstreifen des 110-kV-Kabels neue Dienstbarkeiten für ein Leitungsrecht begründet werden müssen. In diesem Fall wenden Sie sich bitte an die Netze BW GmbH Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vereinbarung von Grunddienstbarkeiten ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis wurde an den Fachbereich Liegenschaften weitergegeben.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

2.) Deutsche Telekom Technik GmbH

(Schreiben vom 22.10.2019)

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung und bitten Sie hiermit folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigelegten Plan ersichtlich sind.

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

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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen wurden im Hinweisteil des Bebauungsplanes unter C 15 aufgenommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

3.) Landratsamt Ludwigsburg

(Schreiben vom 07.11.2019)

Naturschutz

Der Erfolg der CEF-Maßnahmen ist durch ein mindestens 5 Jahre andauerndes Monitoring zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind spätestens zum Ende des Jahres, in dem das Monitoring beendet wird, der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Wir bitten darum, uns auch die

Zwischenergebnisse regelmäßig vorzulegen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die Bestimmungen des § 4 c BauGB.

Wir bitten um Zusendung einer Mehrfertigung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Ludwigsburg und dem Bauausführenden, über den die Umsetzung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen vereinbart worden ist.

Wir weisen darauf hin, dass der Bauausführende die Verfügungsgewalt (Eigentum oder dingliche Sicherung) über die Entwicklungsflächen E 1 – E 3 und über die Flurstücke sowie Gebäude zur Umsetzung der CEF Maßnahmen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans besitzen muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch den städtebaulichen Vertrag ist ein fünfjähriges Monitoring vereinbart. Die Ergebnisse des Monitorings werden dem LRA zur Verfügung gestellt. Die Entwicklungsflächen E 1 und E 3 befinden sich im Eigentum der Stadt. Über den städtebaulichen Vertrag ist die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sowohl auf dem Grundstück des Bauausführenden als auch auf den städtischen Flächen vereinbart.

Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrages werden zur Verfügung gestellt.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer

Niederschlagswasser und Schmutzwasser wird unter Vorschaltung einer Rückhaltung (Drosselung auf 25 l/s, B7) an den öffentlichen Mischwasserkanal der Stadt Ludwigsburg angeschlossen. Ein Teil des Niederschlagswassers von den begrünten Dachflächen wird für die Sicherung der Mindestpopulation der Berg- und Teichmolche (S3) verwendet. Dem nachfolgenden Baugesuch ist eine Ausarbeitung zum qualifizierten Regenwassermanagement (C9) beizulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im anschließenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Altlasten

Die Untergrundsituation ist dem Planungsträger durch die vorliegenden Gutachten bekannt. Ein konkreter Regelungsbedarf ergibt sich voraussichtlich nach Vorlage des Bauantrags für die geplante Möbelhauserweiterung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

Im erneuten Entwurf wurde das Verfahren von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen Angebotsbebauungsplan umgestellt. Die Anregungen in unserer Stellungnahme vom Mai 2018 wurden im neuen Entwurf und im Schallgutachten berücksichtigt.

Im Textteil zum Bebauungsplan wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,00 m entlang des Heuweges als Abgrenzung zum Kundenparkplatz aufgenommen.

Nördlich des Möbelmarktes werden an den bestehenden Wohngebäuden an der Straße Mäurach Zusatzbelastungen bis zu 59,9 dB(A) erwartet. Eine zu berücksichtigende Vorbelastung gibt es hier nicht. Da der Grenzwert knapp eingehalten wird sind keine Lärminderungsmaßnahmen vorgesehen. In der Abwägung zum erneuten Entwurfsbeschluss wird erwähnt, dass im Rahmen des städtebaulichen Vertrags darauf hingewiesen werden soll, dass eine Lärmschutzwand zu der Wohnbebauung an der Straße Mäurach die Situation verbessern würde.

Aus dem Gebiet Mäurach liegen uns bereits aktuelle Lärmbeschwerden vor. Durch die Erweiterung des Möbelhauses rückt die gewerbliche Nutzung deutlich näher an die bestehende Wohnbebauung heran. Dies dürfte den Konflikt verschärfen. Auch wenn der Lärmgrenzwert knapp eingehalten wird regen wir dennoch an zur Entschärfung des nachbarschaftlichen Konfliktes eine Lärmschutzwand zu errichten. Werden keine Lärmschutzmaßnahmen getroffen müssen später im Betrieb die Vorgaben durch das Lärmgutachten genau beachtet werden. Schon kleine Abweichungen von den dort zugrunde gelegten Betriebsvorgängen könnten sonst zu Grenzwertüberschreitungen führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nachdem die Grenzwerte formal eingehalten sind, führt der Umstand der, wenn auch nur knapp unterschrittenen Grenzwerte, zu keinen Festsetzungserfordernissen auf Ebene des Bebauungsplanes. Dennoch ist sich der künftige Bauherr der Situation bewusst und hat sich gegenüber den Anliegern schriftlich bereit erklärt, den Anlieferhof mit einem schalltechnisch wirksamen Sichtschutz auszustatten.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

4.) Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen

(Schreiben vom 07.11.2019)

Die Belange der Stadt Bietigheim-Bissingen sind bzgl. Kongruenzgebot bzw. Beeinträchtigungsverbot und im Bereich Verkehr berührt. Wir erheben Bedenken.

Die einzustellenden Abwägungsmaterialien müssen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses möglichst aktuell sein. Ein sieben Jahre altes Gutachten dürfte diese Voraussetzung wie bereits in der letzten Anhörung angemerkt, nicht erfüllen. Eine Bestätigung, wie vorliegend beigelegt, reicht aus unserer Sicht nicht aus, um ein 7 Jahre altes Gutachten zu "aktualisieren".

Das Gutachten geht in einer als „worst-case“ genannten Betrachtung davon aus, dass das Vorhaben eine maximal Flächenproduktivität von 1.800 €/qm hat. Dieser Wert dürfte allenfalls eine durchschnittliche Flächenproduktivität abbilden, jedoch keine „worst-case“-Annahme sein.

Entsprechend stellt sich die Frage nach den Auswirkungen anders.

Das Gutachten betrachtet weiterhin nur die Erweiterung, nicht jedoch das Gesamtvorhaben.

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes und der Randsortimentsfestlegungen ist das Vorhaben jedoch in seiner neuen Gestalt zu prüfen. Dies bedeutet, dass das neue Vorhaben insgesamt den Vorgaben des Kongruenzgebotes entsprechen muss. Bei den Randsortimentsvorgaben ist ebenfalls klar, dass das

neue Vorhaben an die 3%-Regel bzw. an die Höchstfläche gebunden ist, sofern nicht bestehende Baurechte etwas anderes sagen. Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes ist es wohl hinreichend auf die Erweiterung abzustellen, wenn sich durch diese nicht insgesamt eine Attraktivitätserhöhung ergibt. In diesem Fall wäre es erforderlich, die Auswirkungen der Attraktivitätserhöhung zu ermitteln. Dieses Thema wird durch das Gutachten ausgeklammert, indem es mit einer Flächenleistung agiert, die als erhöht bewertet wird. Einem worst-case-Ansatz entspricht diese Flächenproduktivität jedoch nicht, da der angesetzte Wert dem Durchschnittswert der XXXL-Häuser entspricht. Die Rechtsprechung weist jedoch darauf hin, dass auch die eigenen überdurchschnittlichen Häuser als Maßstab heranzuziehen sind. Es ist daher gutachterlich zu prüfen, ob sich durch die Erhöhung eine Unverträglichkeit ergibt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Ableitung der vorgesehenen 2.900 m² für zentrenrelevante Sortimente und die 2.600 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente dargestellt. Problematisch ist bei dieser Festsetzung, dass es für die Einzelsortimente keine Obergrenze gibt. Daher musste das Verträglichkeitsgutachten nachweisen, dass selbst die Ausnutzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche mit einem Sortiment keine negativen Auswirkungen hat. Der Verzicht auf die Untersuchung ist nur dann gerechtfertigt, wenn der aktuelle tatsächliche Bestand festgeschrieben werden würde. Dies ist aktuell nicht der Fall.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die GMA hat bereits mit Stellungnahme vom 28.06.2019 ausführlich dazu Stellung genommen, dass keinerlei Anhaltspunkte dafür bestehen, dass man bei einer Neuberechnung und einer neuen Wettbewerbserfassung zu einer anderen Einschätzung gelangen könnte, als 2012. Im Rahmen der Stellungnahme wurden unter anderem die rechtlichen Rahmenbedingungen, die Entwicklung im Möbele Einzelhandel und die Kaufkraftentwicklung betrachtet. Abschließend kommt die GMA zum Ergebnis, dass eine vollständige Neubewertung bzw. Aktualisierung der Verträglichkeitsstudie nicht erforderlich ist. Die Stadtverwaltung teilt diese Auffassung, darüber hinaus haben weder Verband Region Stuttgart noch das Regierungspräsidium Stuttgart im Rahmen der erneuten Beteiligung diesbezüglich Bedenken vorgetragen.

Im Rahmen des GMA-Gutachtens von 2012 wurde festgehalten, dass die ermittelte durchschnittliche Flächenproduktivität bei ca. 1.200 € /m² VK liegt. Hierzu wurden die Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010; BBE 2011 heranzuzogen. Die GMA teilt weiter mit, dass handelswissenschaftlich gesehen, der Umsatz nicht proportional zur Verkaufsflächenerweiterung wächst, wonach für das Gesamtvorhaben nach Erweiterung gegenüber dem Bestandsobjekt eine gleichwertige Flächenproduktivität angenommen wird. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, an der Flächenproduktivität zu zweifeln, zumal als worst-case Ansatz mit 1.800 m² die 1,5-fache Flächenproduktivität angesetzt wurde. Die GMA hat hierzu mitgeteilt, dass es sich bei den im Gutachten von 2012 ausgewiesenen Werten um „obere Ansätze“ handelt, die sich angesichts der positiven Einwohner-, Kaufkraft-, Wirtschafts- und moderaten Wettbewerbsentwicklung als oberer Betrachtungsrahmen herausgebildet haben.

Eine Obergrenze für die Einzelsortimente ist rechtlich nicht erforderlich und wird auch von der Stadtverwaltung nicht für erforderlich gehalten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum es innerhalb des

zentrenrelevanten Sortiments einzelne Sortimente geben sollte, die „schädlicher“ für die Innenstadt sind, als andere. Um sogenannte „Shop-in-Shop“-Konzepte auszuschließen, wurde die Festsetzung getroffen, dass eigenständige Fachmärkte, auch ohne eigene Kassenzone, unzulässig sind. Eine Verschiebung der Sortimentsanteile liegt im Übrigen auch nicht im Interesse des Möbelhausbetreibers, vielmehr ist die aktuell erfolgreiche Sortimentsverteilung Ergebnis intensiver Marktanalysen und stellt ein Charaktermerkmal des Möbelhauses an diesem Standort dar. Die Beibehaltung des bereits 1988 genehmigten Sortiments ist ein wichtiges und nachvollziehbares Interesse des Möbelhausbetreibers, welches bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen und abzuwägen ist.

Eine Erhöhung des bestehenden Sortiments wurde nicht vorgenommen. Das bestehende Sortiment wurde lediglich regionalplankonform aufgeteilt, um die veralteten Begrifflichkeiten „Rand- und Ergänzungssortimente“ auszuräumen und durch die Begriffe „zentrenrelevantes“ und „nicht zentrenrelevantes Sortiment“ zu ersetzen. Da diese Begriffe nicht mit den Rand- und Ergänzungssortimenten deckungsgleich sind, ergibt sich eine Verlagerung der Zahlen, ohne aber insgesamt eine Erhöhung des per Bestand geschützten Sortiments vorzunehmen.

Für den Fall eines Neubaus des Möbelhauses (soweit diese nicht aufgrund einer Zerstörung von Brand, Naturereignissen oder andere außergewöhnliche Ereignissen, erforderlich ist), gelten die 3%, die laut Regionalplan vorgeschrieben sind.

Im Übrigen wurde die neue Festsetzung zu den Sortimenten in enger Absprache mit dem Verband Region Stuttgart getroffen. Dieser hat im Rahmen der erneuten Beteiligung mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan die Ziele des Regionalplans nicht entgegenstehen.

Nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, die den Berechnungen zugrunde liegen, handelt es sich bei den zu ermittelnden Staulängen um die mittlere Rückstaulänge bei Maximalstau, der in 95 % der Fälle nicht überschritten wird. In unserer letzten Stellungnahme haben wir darauf aufmerksam gemacht, dass dieser Wert auf der B 27 durch das geplante Bauvorhaben erheblich ansteigt. Nach der Anlage 1.1.2 und 1.2.2 aus dem beigelegten Verkehrsgutachten erhöht sich zum Beispiel auf dem linken Fahrstreifen der B27 aus Richtung A 81 in Richtung Ludwigsburg dieser Wert von 130 m auf 175 m (Spalte 1st., Zeile Nr. 8). In der Gegenrichtung erhöht sich die Staulänge auf dem linken Fahrstreifen der B 27 von 115 m auf 175 m (Spalte I_{stau}, Zeile Nr. 3).

Der Auslastungsgrad dieser zwei linken Fahrstreifen der B 27 beträgt jeweils rund 0,95 (Anlage 1.2.2, Spalte g, Zeile 3 und 8). Das hat, die Auslastung der Fahrstreifen liegt bei 95 %. Im Planungsfall „Bestand“ liegt die Auslastung bei maximal 88 % (Anlage 1.1.2, Spalte g, Zeile 8). Nach den Richtlinien für Lichtsignalanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2010, Kapitel 4.4.4.2 muss der Auslastungsgrad geringer als 0,85 sein, damit eine gute Qualität der Koordinierung (grüne Welle) erzielt werden kann. Dieser empfohlene Auslastungsgrad wird im Prognosefall somit überschritten und es ist damit zu rechnen, dass die Koordinierung keine gute Verkehrsqualität aufweist. Da der Abstand zwischen dem Knotenpunkt Frankfurter Straße (B 27) / L 1138 und dem Knotenpunkt B 27 / Mäurach nur rund 160 m beträgt, der Rückstau aber in 95 % der Fälle in der Nachmittagsspitze bis zu 175 m lang ist, ist es notwendig, dass die Koordinierung

zuverlässig funktioniert. Anderenfalls ist der Knotenpunkt B 27 / Mäurach in der Nachmittagsspitzenstunde regelmäßig überstaut.

Die Straßenbaulast der Bundesstraße 27 liegt zwar bei der Stadt Ludwigsburg. Die Stadt muss somit kein Straßenverkehrssicherheitsaudit erstellen. Es zeigt sich jedoch, dass die Umsetzung des Bauvorhabens zu einem zeitweisen Zusammenbruch der B27 im Bereich Mäurachspange führt. Dadurch entstehen Rückstauungen auf der B27 nach Norden über die A81-Anschlussstelle hinaus. Bereits heute staut sich der Verkehr wegen kleinster Unregelmäßigkeiten innerhalb des Stadtgebiets Ludwigsburg auf der B27 bis nach Bietigheim-Bissingen. Zur Bewertung des geplanten Bauvorhabens, wegen der hohen Verkehrsbelastungen auf dieser regional bedeutsamen Straße und wegen der kritischen Rückstauungen (siehe Punkt 2) fordern wir daher, unabhängig von der Verpflichtung die Verkehrssicherheit in einem Straßenverkehrssicherheitsaudit nachzuweisen.

Wie bereits in unserer letzten Stellungnahme geschrieben ist der gemeinsame Geh- und Radweg entlang der Frankfurter Straße (B27) 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. Die Erfahrung zeigt, dass weder dem Rad- noch dem Fußverkehr mit einer Unterschreitung dieser Werte gedient ist. Vielmehr sollte aufgrund der sehr unterschiedlichen Geschwindigkeiten mit getrennten Fuß- und Radwegen geplant werden, zumal wenn es sich um einen überregionalen Radweg handelt.

Die Planungen zum Radschnellweg zwischen Stuttgart — Ludwigsburg — Bietigheim-Bissingen wurden seit der letzten Offenlage weiter konkretisiert. Die sinnvollste Verbindung der beiden Zentren von Ludwigsburg und Bietigheim-Bissingen führt entlang der B27 und wird durch die hier vorliegende Planung weiter erschwert. Wir erwarten hier umsetzbare Vorschläge, wie der Landesradweg bzw. der Radschnellweg verbessert werden kann bzw. durch die Planung nicht unmöglich gemacht wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Berechnungen nach HBS weisen Staulängen bei einer Sicherheit gegen Überstauungen 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 Verkehrsablaufes getroffen werden.

Zusätzlich wurden im Oktober 2019 durch das Büro BS-Ingenieure erneut die Rückstaulängen an dem Knotenpunkt B27/ Mäurach an mehreren Tagen mittels Videoerhebung aufgenommen, analysiert und bewertet. Dabei wurde an der Lichtsignalanlage vor Ort eine Daueranforderung der Einfahrt über die Straße Mäurach ins Parkhaus simuliert.

Erste Auswertungen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung bestätigen, dass der Knotenpunkt leistungsfähig abgewickelt werden kann und größere Rückstaulängen durch die zusätzliche Zu- und Abfahrt ins Möbelhaus nicht zu erwarten sind.

Auch die Koordinierung der grünen Welle ist dadurch in ihrer Leistungsfähigkeit nicht beeinträchtigt. Auf die Stellungnahme der Stadtverwaltung zum Entwurfsbeschluss (siehe Ziffer V.4) wird verwiesen.

Es besteht keine Rechtsgrundlage zur Einforderung eines Verkehrssicherheitsaudits. Wir sehen dies daher als Empfehlung, dessen Durchführung im Weiteren intern geprüft wird.

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.

Vorschläge wie der Landesradweg bzw. der Radschnellweg nach Bietigheim- Bissingen verbessert werden kann, sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Im Sinne einer gerechten Abwägung zwischen Belangen aller Verkehrsteilnehmer wird bei den weiteren Planungen zum Radschnellweg dafür Sorge getragen, dass die Beeinträchtigungen für den Radfahrer am Knoten Mäurach auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und zum Teil berücksichtigt.

VI. Erneute förmliche Beteiligung: Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom **08.10.2019 bis 08.11.2019** im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung die Planung beim Bürgerbüro Bauen sowie auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

1.) Öffentlichkeit 1

(Schreiben vom 26.07.2019 und 04.11.2019)

Schreiben vom 26.07.2019

Abholmarkt / Anlieferverkehr — fehlende Schutzwand für die Anwohner

Es geht hier nicht nur um die zu erwartenden erheblichen Lärmbelastigungen der Anliefer-LKW's, Containerdienste, Müllpressen und Kundenfahrzeuge, sondern auch um die dadurch entstehenden Abgase. Beide Punkte sind erheblich gesundheitsschädlich. Zu der Aussage bei einem Vor-Ort-Termin mit Hr. Ilk, Frau Schröder und Herrn Schlecht dass für die Schutzwand „keine Steuergelder verschwendet werden können“, möchte ich noch folgendes anmerken: Das zeigt den Stellenwert den die Anwohner haben und die Tatsache, dass immer noch versucht wird alles zu unternehmen um an unsere Grundstücke zu kommen.

Von Verschwendung von Steuergeldern können wir bei den bereits durchgeführten Maßnahmen reden. Erstens der Abriss des Hauses auf dem das Eidechsenbiotop angelegt wurde, das hatte nicht sein müssen, hier wurde ein bewohnbares Mehrfamilienhaus abgerissen, das Gelände sieht heute nur schrecklich aus und ob die Eidechsen wissen das sie dahin sollen ist auch fraglich. Zweitens die Vernichtung der Grünfläche (Buchten) im Schutzwall auf dem Gelände auf dem das künftige Schützenhaus entstehen soll. Die Buchten sind jetzt mit Unkraut, Dornen usw. wieder zugewachsen, den Sinn kann ich hier also nicht erkennen. Genauso das mindestens bereits zwei Mal ein spezieller Forstraktor einen breiten Streifen vor dem Schutzwall umgepflügt hat, auch diese Fläche ist Stand heute wieder zugewachsen. Wie wir von Hr. Schlecht erfahren hatten soll hier ein spezieller

Wildblumensamen gesät werden der aber Lieferschwierigkeiten hat. Warum wartet man dann nicht wenigstens bis der Samen da ist? Übrigens sind bei diesen Aktionen bestimmt etliche Zauneidechsen bzw. Molche zerhackt worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadtverwaltung ist sich der Belastung durch Luftschadstoffe im Stadtgebiet bewusst. Diese Thematik ist jedoch aus Sicht der Stadt Ludwigsburg nicht im Rahmen einzelner Bauvorhaben zu bewältigen, vielmehr sind übergeordnete, ganzheitliche Ansätze notwendig, wie zum Beispiel durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen des Luftreinhalteplanes. Nachdem auch die Lärmgrenzwerte formal eingehalten sind, führt der Umstand der, wenn auch nur knapp unterschrittenen Grenzwerte, zu keinen Festsetzungserfordernissen auf Ebene des Bebauungsplanes. Dennoch ist sich der künftige Bauherr der Situation und der Vorbelastung bewusst und hat sich gegenüber den Anliegern schriftlich bereit erklärt, den Anlieferhof mit einem (auch schalltechnisch wirksamen Sichtschutz mit 2,50 m Höhe) auszustatten, um den Anwohnern entgegen zu kommen.

Sowohl der Abriss des Hauses verbunden mit der Herstellung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechsen als auch die buchtenförmige Rodungen sind Teil des Artenschutzkonzeptes bzw. resultieren aus diesem Konzept. In den Buchten sind für Zauneidechsen optimierte geeignete Strukturen geplant, in die eine Vergrämung / Umsiedlung der Zauneidechsen ermöglicht wird. Naturschutzfachlich wertet dies das Gehölz nicht ab. Es wird strukturreicher und die besonnten Gehölzränder werden vergrößert. Bei der Rodung handelt es sich überwiegend um nicht standortgerechte Gehölze (Schneebeeren). Alter Baumbestand mit eventuellen Baumhöhlen wird ebenso belassen wie auch ein Streifen des Gehölzbestandes direkt an der Grenze zum Grundstück Nr. 4477.

Neubau Schützenhaus auf dem Flst.Nr. 4476

- Kanalisation Mäurach
- Grundwasser / evtl. Versiegung unseres Brunnens
- Verkehrsführung Ein / Ausfahrt Mäurach
- Vernichtung der Grünflächen und dadurch auch die Vernichtung des natürlichen Lebensraums für die ansässige Tierwelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Entwässerungskonzept lag im Rahmen der Beteiligung öffentlich aus und war auf der Homepage der Stadtverwaltung abrufbar. Die berechneten Volumina orientieren sich am derzeitigen Stand der Technik. Die Berechnung der Retentionsvolumina ist so erfolgt, dass selbst bei Starkregenereignissen die Rückhaltebecken für Überflutungssicherheit sorgen.

Der Umstand, dass der o. a. private Brunnen weniger Wasser führt, ist darauf zurückzuführen, dass der in einer Tiefe von 5,00 m unter Gelände verlegte Kanal in der Straße Mäurach für das Grundwasser eine Drainagewirkung entfaltet und die Grundwasserverhältnisse damit nachhaltig beeinflusst.

Die Leistungsfähigkeit des Knotens B27/ Mäurach wurde gutachterlich nachgewiesen und mehrfach bestätigt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Eingriffe werden im Plangebiet selbst oder an anderer Stelle ausgeglichen. Darüber hinaus wurde ein Artenschutzkonzept erstellt, welches sich bereits jetzt schon in der Umsetzung befindet.

Schreiben vom 04.11.2019

Abholmarkt / Anlieferverkehr - Sichtschutzzaun

Laut Textteil zum erneuten Entwurfsbeschluss vom 25.09.19 Ziffer B 3.2 wird von Ihnen die Höhe für den begrünten Sichtschutzzaun bis zu einer Höhe von 2 m festgelegt. Auf Grund der Tatsache, dass sich hinter diesem Zaun künftig nicht nur der Abholmarkt mit ständigem Kundenverkehr, der Anlieferverkehr der LKW's sowie der Stellplatz für die Container + Pressen befinden wird, erscheinen mir 2 m zu wenig um die Lärmbelastungen sowie die Abgase (die nicht unerheblich sein werden und nirgendwo erwähnt werden) erträglich zu halten. Dieser Zaun sollte mindestens 3 mtr Höhe haben. Auch im Zuge der Gleichberechtigung sollte dies noch einmal überdacht werden. Die Schutzwand zum Heuweg ist auch höher als 2 mtr.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nachdem die Grenzwerte formal eingehalten sind, führt der Umstand der, wenn auch nur knapp unterschrittenen Grenzwerte, zu keinen Festsetzungserfordernissen auf Ebene des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist sich der künftige Bauherr der Situation bewusst und hat sich gegenüber den Anliegern schriftlich bereit erklärt, den Anlieferhof mit einem schalltechnisch wirksamen Sichtschutz mit 2,50 m Höhe auszustatten. Der Textteil wurde in Ziffer B 3.2 angepasst, um dies zu ermöglichen.

Kanalisation / Entwässerung

Lt. Abwägung zum erneuten Entwurfsbeschluss vom 25.09.19 – Seite 14 Stellungnahme der Verwaltung wird beim Punkt Entwässerung auf ein Entwässerungskonzept hingewiesen. Wie sieht dies Konzept aus? Wurde bei diesem Konzept auch die ständige Überlastung des Klärwerks Eglosheim insbesondere des Rückstaubeckens bei Starkregen berücksichtigt? Schon heute haben wir bei Starkregen Wasser im Keller meiner Eltern und dies trotz Rückstauventil. Gibt es einen Plan B falls sich herausstellen sollte, dass dieses Konzept doch nicht funktioniert?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Entwässerungskonzept lag im Rahmen der Beteiligung öffentlich aus und war auf der Homepage der Stadtverwaltung abrufbar. Die berechneten Volumina orientieren sich am derzeitigen Stand der Technik. Die Berechnung der Retentionsvolumina ist so erfolgt, dass selbst bei Starkregenereignissen die Rückhaltebecken für Überflutungssicherheit sorgen.

Grundwasser / unser Brunnen

Lt. Abwägung zum erneuten Entwurfsbeschluss S 14 Punkt Brunnen kann ich mit der Aussage dass „eine weiße Wanne für eine entsprechende Grundwasserumlaufbarkeit sorgen soll“ nichts anfangen.

Das Gutachten der Fa. GEORISK vom 20.12.2013 hat bestimmt nicht berücksichtigt, dass sein einigen Jahren die Sommer immer heißer werden und das Grundwasser dadurch schon weniger wird und dadurch nicht nur unser Brunnen, sondern auch die vorhandenen Bäume und Sträucher Probleme auf Grund von Grundwassermangel haben werden.

Ich möchte nur daran erinnern, dass bereits beim Bau des Businesspark Monrepos + dem Bau des Möbelhauses Unmengen an Grundwasser in Container abgepumpt und entsorgen wurden!! Bereits seit diesem Vorgehen hat sich der Grundwasserspiegel in unserem Brunnen und auch bei den Biotopen verschlechtert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Gutachten der Fa. GEORISK vom 20.12.2013 wird die „weiße Wanne“, die ein Kellergeschoss wasserdicht abschließt, deshalb gefordert, weil der Flurabstand im Gebiet zeitweise gering sein kann, so dass ein 2. Kellergeschoss in den Grundwasserspiegel eingreifen würde. Daher die Abdichtung durch die weiße Wanne wichtig, um die Umläufigkeit herzustellen und evtl. Grundwasserabsenkungen durch das Bauwerk auszuschließen.

Ein- / Ausfahrt Mäurach

Um eine gesicherte Ein- / Ausfahrt für uns Anwohner im Mäurach gewährleisten zu können muss unbedingt vermieden werden, dass die Kunden aus der neuen Tiefgarage über die Straße Mäurach fahren werden. Eine Ausfahrt sollte zwingend über die (extra für den Businesspark gebaute) Monreposstraße erfolgen. Ebenfalls muss eine ungehinderte Ausfahrt links und rechts aus dem Mäurach erfolgen können (und nicht nur nach rechts wie lt. Schreiben der BS Ingenieure vom 07. Mai 2018 unter Blatt 5, Punkt 10 als Vorschlag zur Prüfung aufgeführt wurde).

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb der neuen Tiefgarage wird die Verkehrsführung aktiv zur Ausfahrt über die Monreposstraße gelenkt. Die Ausfahrt aus dem Mäurach selbst ist sowohl in Richtung Autobahn als auch in Richtung Eglosheim weiterhin möglich.

Wie in der Vereinbarung vom 24.02.1998 zum Bau der Mäurachquerspange zwischen der Stadt Ludwigsburg, Hr. Dr. Eichert und meiner Familie unter Punkt f aufgeführt ist, wurde uns eine Rotlichtwarnanlage zugesichert, auch diese sollte bei Ihren Planungen berücksichtigt werden und dann auch funktionieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber die Aufstellung von stationären Radaranlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Sachverhalt wurde an den zuständigen Fachbereich Sicherheit und Ordnung weitergegeben.

Lärmbelästigungen / Lärmschutzgutachten / Schalltechnische Untersuchungen

Ich zweifle an, dass bei diesen Gutachten alle Punkte, die sich im Zuge des Neubaus des Schützenhauses sowie des Erweiterungsbaus des Möbelhauses ergeben werden, berücksichtigt wurden. Somit werden auch die angegebenen Richtwerte nicht stimmen.

Folgende Punkte müssen zwingend bei diesen Berechnungen berücksichtigt werden

- Das Gebiet liegt in einem Steinbruch
- Die vorhandene Schutzwand zur B 27 („wirft“ den Lärm / Schall auch zurück), zumal

die Begrünung auch immer mehr vernichtet wird – diese wurde uns im Zuge der Mäurachquerspanne zugesagt, davon ist aber nicht mehr viel übrig!!

- Der Verkehr auf der B 27 wird immer mehr, die Staugefahr Richtung Eglosheim ist auf Grund der Umleitungsstrecke der A 81 sowie der der vielen Studenten die zur PH wollen täglich zu spüren
- Anliefer- und Kundenverkehr (LKW's, Personenwägen, Transporter), Container, Presse
- laute Menschenstimmen, Probleme beim rangieren der Fahrzeuge (Hupen usw.), evtl. Stau, weil die Autos nicht zügig ins Parkhaus oder rauskommen
- Die Ein-/Ausfahrt soll auf 4 Spuren erweitert werden und somit muss ein Teil der Schutzwand zur B27 sowie einiges der jetzt vorhandenen Grünflächen entfernt werden
- Dazu kommt das Entfernen des jetzigen Grüngürtels zum künftigen Schützenhaus sowie Vernichtung der Grünflächen im Schutzwall durch die „buchtenförmigen Rodungen“.

Alleine durch diese „Buchten“ haben wir bereits jetzt eine größere Lärmbelastung zu verzeichnen und das trotz vorhandener Schallschutzfenster.

Als kleine Zugabe zu diesen Lärmquellen haben wir auch noch die Abgase!

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt kann nachvollziehen, dass die Wohnsituation im Mäurach durch Verkehrslärm, Luftverunreinigungen usw. beeinträchtigt ist. Vor diesem Hintergrund sind die Bedenken nachvollziehbar. Diese Vorbelastungssituation kann aber nicht durch das aktuelle Bebauungsplanverfahren behoben werden. Allein die Erweiterung des vorhandenen Möbelhauses verschlechtert die Situation nicht wesentlich. Alle für den Bau des Möbelhauses abwägungsentscheidenden Belange sind über die vorgelegten Gutachten hinreichend berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und zum Teil berücksichtigt.

2.) Öffentlichkeit 2

(Schreiben vom 07.11.2019)

1. Kanalisation

Da das Klärwerk bzw. das Rückstaubecken in Ludwigsburg/Eglosheim ständig überfordert ist, hat das Grundstück unserer Mandantschaft bei starkem Regen, aufgrund der bestehenden Kanalisation und trotz vorhandenem Rückstauventil, Wasser im Keller stehen.

Würde daran noch das gesamte Abwasser des Möbelhauses mit angeschlossen, wäre die Situation schlicht und ergreifend nicht mehr nachvollziehbar. Zudem sollten Sie die Mitteilung konkretisieren, was Sie unter Einleitbeschränkungen verstehen und wen diese Einleitungsbeschränkungen betreffen. Sollte nun das Möbelhaus um 10.000 m² erweitert werden, verschärft sich offensichtlich diese Situation erheblich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das bestehende Möbelhaus entwässert aufgrund der vorhandenen Entwässerungssituation bereits in den Kanal im Heuweg. Der Anbau wird in den Kanal im Mäurach entwässern. Da der Stadt bekannt ist, dass der Kanal im Mäurach nur eine begrenzte Aufnahmekapazität hat, wurden die Einleitungsmengen

des Möbelhauses beschränkt und über geeignete Rückhaltemaßnahmen (Regenrückhaltebecken bei XXXL und Schützenhaus) abgepuffert.

2. Grundwasser

Die sich im hinteren Bereich des neu erworbenen Grundstückes von XXXL befindliche Biotop, muss durch Zuflüsse vom Dach des Neubaus immer mit Wasser versorgt werden. Siehe hierzu Artenschutzfachliches Maßnahmenkonzept der Gruen Werkgruppe Fuchs & Kusterer, Stuttgart vom November 2017; Seite 16 Punkt 7.3.3 Schutzmaßnahme S3.

Was geschieht jedoch mit dem Grundstück unserer Mandantschaft? Diesbezüglich bestehen erhebliche Sorgen dahingehend, dass durch weiteres Absenken des Grundwassers der vorhandene Brunnen auf dem Grundstück unserer Mandantschaft kein Wasser mehr führen wird aber auch, dass die Bäume aufgrund von fehlendem Grundwasser nicht ausreichend versorgt werden. Das Absenken von Grundwasser betreffe somit das gesamte Grundstück unserer Mandantschaft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das bestehende Möbelhaus und dessen Erweiterung stehen nicht im Grundwasserzstrom des Teiches auf Flurstück Nr. 4472. Da die Gründung des 2. Tiefgaragengeschoßes des Erweiterungsbaus im Grundwasserschwankungsbereich, bzw. im Grundwasser liegt, ist dessen Ausführung mit einer weißen Wanne zu planen, um die Grundwasserumlaufigkeit wieder herzustellen. Dadurch können Eingriffe in den Grundwasserspiegel weitgehend ausgeschlossen werden.

Der Umstand, dass der o. a. private Brunnen weniger Wasser führt, ist darauf zurückzuführen, dass der in einer Tiefe von 5,00 m unter Gelände verlegte Kanal in der Straße Mäurach für das Grundwasser eine Drainagewirkung entfaltet und die Grundwasserverhältnisse damit nachhaltig beeinflusst.

3. Verkehrsanbindung

Schreiben BS Ingenieur vom 07.05.2018. Überprüfung Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Heinz + Feier. Blatt 5, Punkt 10: Es wurde darum gebeten, folgenden Vorschlag aus verkehrstechnischer Sicht zu prüfen: Die Kunden des XXXL Mann Mobilia sollen am Anschluss an die B27, gemeint ist der Anschluss Mäurach B27, nur nach rechts in Richtung Anschlussstelle Ludwigsburg Nord einbiegen können. Das Einbiegen nach links in Richtung Eglosheim darf nicht möglich sein. Gegebenenfalls soll diese Maßnahme baulich unterstützt werden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Vertrag zwischen der Stadt Ludwigsburg und den Eheleuten Erich und Elke Klose vom 24.02.1998, Anlage.

In diesem Vertrag ging es um die Frage der Einfahrt nach Mäurach zum Hause unserer Mandantschaft. Genau so wäre es umgekehrt zu gestalten, dass auch die Ausfahrt unserer Mandantschaft nach Eglosheim ermöglicht wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausfahrt aus der Straße Im Mäurach auf die B27 ist in beide Richtungen, sowohl in Richtung Autobahn als auch in Richtung Eglosheim möglich. Gerade in Kenntnis dieses Vertrages war eine Beschränkung der Ausfahrt nur in Richtung Autobahn zu keinem Zeitpunkt ernstlich erwogen worden.

Somit wird die Planung dem Anliegen des Einwenders gerecht.

4. Begrünter Sichtschutzzaun

Ausweislich dem Textteil zum erneuten Entwurfsbeschluss unter Ziffer B 3.2 ist dort enthalten:

„Entlang des Anlieferhofes zur Straße Mäurach ist ein begrünter Sichtschutzzaun bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.“

Hier müsste festgehalten werden. Bis zu 3 m:

Auch unter dem Aspekte, weil die Firma XXXL in diesem hinteren Bereich nicht nur den Anliefer- und Kundenverkehr (Parkhaus und Abholmarkt) abwickeln wird, sondern dort auch ihre Container und Möbelpressen abstellen wird. Letztere gibt bereits heute, bei einer weiteren Entfernung zu dem Grundstück unserer Mandantschaft, stark quietschende Geräusche von sich. Das Landratsamt ist über diese Vorgänge informiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lärmschutzgutachten haben sämtliche relevanten Lärmquellen zur Berechnung herangezogen. Die Ergebnisse haben nicht zu Festsetzungserfordernissen auf Ebene des Bebauungsplanes geführt.

Dennoch ist sich der künftige Bauherr der Situation bewusst und hat sich gegenüber den Anliegern schriftlich bereit erklärt, den Anlieferhof mit einem schalltechnisch wirksamen Sichtschutz mit 2,50 m Höhe auszustatten. Der Textteil wurde in Ziffer B 3.2 angepasst, um dies zu ermöglichen.

5.

Unter Begründung zum erneuten Entwurfsbeschluss 073/03 vom 07.06.2019, 25.09.2019 ist unter Punkt 5 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter enthalten:

Zunächst Tiere/Pflanzen und ihre Lebensräume, dann Boden, dann Wasser, dann Klima/Luft, dann Landschaftsbild/Erholung – erhebliche Auswirkungen, dann weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit – keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Diese enumerative Darstellung ist aus der Sicht unserer Mandantschaft nicht nachvollziehbar. Es handelt sich hier um Menschen, die zum einen dort wohnen und zum anderen dort ihre n Lebensmittelpunkt haben. Dann wird festgehalten:

Vorbelastung: Lärmemissionen durch südwestliche verlaufende B27/geringe Bedeutung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist nachvollziehbar, dass die persönliche Beeinträchtigung vor Ort als erheblich eingestuft wird.

Allerdings entsteht diese vor allem durch die bestehenden Gegebenheiten vor Ort. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass bei der geplanten Erweiterung des Möbelhauses, alle relevanten Grenzwerte eingehalten sind. Außerdem wird vom Bauherren auf freiwilliger Basis ein schalltechnisch wirksamer Sichtschutz errichtet, um den Anwohnern bezüglich der Lärmeinwirkungen noch entgegen zu kommen. Die Vorbelastung durch die B27 kann durch dieses Bebauungsplanverfahren leider nicht verbessert werden, allerdings wird darauf verwiesen, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche um 10.000 m² nicht die Ursache für diese ist. Im Umweltbericht wurde deshalb unter dem Aspekt der

Erweiterung des Möbelhauses, die Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit als nicht erheblich eingestuft, woran festgehalten wird.

6.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für die Erweiterung eines Möbelmarktes in Ludwigsburg GFL vom 17.08.2018. Dort wird festgehalten auf Seite 13:

„Nördlich des Möbelmarktes sind an den maßgeblichen Emissionsorten an den dem Möbelmarkt zugewandte Fassaden der bestehenden Wohngebäude in der Straße Mäurach durch den Betrieb Gewerbelärm Einwirkung von bis zu 59,90 dB zu erwarten. Die Zusatzbelastung durch den Betrieb des erweiterten Möbelmarktes hält den Immissionsrichtwerten der DA-Lärm für Mischgebiete von 60 dB ein.“

In diesem Zusammenhang erinnern wir an eine Mitteilung des Landratsamtes Ludwigsburg vom 25.09.2018: „Im Nachgang zum bisherigen Schriftverkehr erscheint unsere Mandantin und teilt mit, dass jüngst am 21.07.2019, sonntagnachmittags, gegen 15:00 Uhr vor Mitarbeitern der Firma Mann Mobilia Möbelteile mit erheblicher Lärmwirkung in die Möbelpresse geworfen wurden. Zudem teilt unsere Mandantschaft mit, dass es wieder anfängt dass durch die pressen eine erhebliche Lärmentwicklung seitens unserer Mandantschaft am gegenüberliegenden Grundstück zu vernehmen ist. Im Übrigen nehmen wir Bezug auf die durchgeführten Messungen 67,6 dB Mittelungspegel, 81,3 dB Maximalpegel kurzzeitige Geräuschspitzen sowie 75 dB maximal Mittelungspegel Zeit 5 Sekunden.“

Fußend auf diesen Erkenntnissen und unter weiterer Wegnahmen der Grünzone entlang der B27 und der geplanten breiten Einfahrt ist daher nicht nur der Lärm der Firma XXXL Lutz mit ihren Pressen gegeben, sondern auch der Lärm seitens der B27 in verstärktem Maße mit zu berücksichtigen.

Es wird daher angeregt, ein neues Gutachten zu erstellen unter Einbezug der B27 und der Lärmentwicklung, wie oben beschrieben.

In dem Zusammenhang schreibt die Firma FIRU GFL auf Seite 4 ihres Gutachtens:

„Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen liegen nördlich des Möbelmarktes in der Straße Mäurach sowie südlich des Möbelmarktes in der Straße Heuweg und der Monreposstraße. Für die bestehende Wohnbebauung Heuweg wird die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt. Für die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude in der Straße Mäurach nördlich des Möbelmarktes bestehen keine Bebauungsplanfestsetzungen. Für diese Gebäude wird die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes angesetzt. Die bestehenden Büro- und Geschäftsgebäude entlang der Monreposstraße sind als Gewerbegebiet einzustufen.“

An dieser Stelle sei festgehalten, dass die Wohnhäuser im Heuweg wesentlich später errichtet wurden, als das Haus unserer Mandantschaft(1946).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einhaltung von Betriebszeiten und der Gewährleistung eines technisch einwandfreien Zustandes von Maschinen, z. B. Containerpressen obliegt dem Betreiber der Anlagen und ist nicht Gegenstand

des Bebauungsplanverfahrens. Die Lärmgutachten im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens können nur auf dessen planerischen Inhalt, nämlich die Erweiterung des Möbelhauses eingehen und dessen Auswirkungen auf die Umgebung betrachten. Bezüglich des Verkehrslärms wurde festgestellt, dass keine Sanierungslärmwerte erreicht werden. Aufgrund unterschiedlicher Lärmcharakteristika und Berechnungsmethoden werden die beiden Lärmarten „Gewerbe“ und „Verkehr“ nur einzeln für sich betrachtet.

Entscheidend ist nicht der Zeitpunkt der Errichtung sondern, ob ein Haus innerhalb eines planungsrechtlich festgesetzten Wohngebietes steht (Heuweg) oder im Außenbereich, dem der Schutzgrad eines Mischgebietes zugeordnet wird. Die Schutzwürdigkeit der Häuser im Heuweg ist aufgrund des bestehenden Planungsrechts (WA) höher.

7.

Aus der Sicht unserer Mandantschaft muss dafür gesorgt werden, dass lediglich die Einfahrt zum Parkhaus XXXL Lutz gewährleistet ist, jedoch nicht die Ausfahrt über die gleiche Straße. Die Ausfahrt muss zwingend über die Monreposstraße erfolgen. Darauf legt unsere Mandantschaft erheblichen Wert. Auch dies im Rahmen der Lärmbelastigung und Lärmentwicklung und verkehrlicher Störung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb der neuen Tiefgarage wird die Verkehrsführung aktiv zur Ausfahrt über die Monreposstraße gelenkt.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und zum Teil berücksichtigt.

3.) Öffentlichkeit 3: Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.

(Schreiben vom 08.11.2019)

Die geplante Erweiterung von Möbelhaus und Tiefgarage, sowie die daraus resultierende Verlegung des Autohauses und des Vereinsheimes der Eglosheimer Schützen ist mit schwerwiegenden Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Arten und Biotop, Landschaftsbild und den Wasserhaushalt verbunden. Besonders betroffen ist dadurch das alte Steinbruchgelände Mäurach. Dabei muss in verstärktem Maße auf Forderungen des Artenschutzes Rücksicht genommen werden. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, inwieweit dabei auch in frühere Ausgleichsflächen 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 der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund von Einwendungen reduziert wurde.

Weitere Anmerkungen:

Oggleich 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) alle 3 – 5 Jahre.

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 einer geplanten zweiten Verkehrsanbindung von der B 27 her, lehnen wir einen Ausbau des Knotens B 27 / Mäurachstraße ab. Die Verkehrsanbindung des Möbelhauses soll weiterhin nur über Monreposstraße und Landesstraße L 1138 erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es kann sein, dass Überplanungen von Flächen, auf denen schon vorher Ausgleichsmaßnahmen aus früheren Projekten geplant oder bereits durchgeführt wurden, dazu führen, dass eben diese früheren Ausgleichsmaßnahmen vermeintlich gänzlich zerstört werden. „Vermeintlich“ deshalb, weil die früheren Eingriffe so lange auszugleichen sind, wie deren zugrundeliegender Eingriff dauert. Dies führt dazu, dass mit einem neuen Projekt sowohl bereits festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen aus früheren Projekten als auch durch die Überplanung mit einem neuen Projekt zusätzliche Eingriffe, die mit dem früheren Eingriff nichts zu tun haben, auszugleichen sind.

D. h. für die o. g. gegebenenfalls überplanten Ausgleichsmaßnahmen der Mäurach-Querspange müssen im Bebauungsplan „Erweiterung Möbelhaus“ fortgeführt werden und zwar so lange wie der Eingriff „Mäurach-Querspange“ andauert. Die Eingriffe der „Mäurach-Querspange“ werden mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Möbelhaus“ jetzt nur an anderer Stelle fortgeführt.

Unter Abwägung aller Belange, wird dem Ausbau des Knotens B27/ Mäurach der Vorzug eingeräumt. Es ist gutachterlich geprüft, dass die verkehrliche Situation einen solchen Knotenumbau zulässt. Auch aus Umweltgesichtspunkten ist es sinnvoll, dass der Kundenverkehr auf möglichst kurzen Wegen das Parkhaus erreicht und Umwege über die Monreposstraße vermieden werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und zum Teil berücksichtigt.