

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG  
UND VERMESSUNG  
III 61-1 kr

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ludwigsburg, 30.10.2009

## „Neckarterrasse“ Nr. 113/21

Behandlung der Stellungnahmen aus den  
frühzeitigen Beteiligungen

### I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Ifd Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Süwag Netzservice GmbH Schreiben vom 16.01.2009 / 19.07.2005	Zur Sicherstellung der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird eine Netzstation benötigt. Angaben zu Lage, Grundstücksbedarf und Anlagengröße liegen dem Schreiben bei. Die erforderliche Versorgungsfläche soll rechtzeitig und zu einem angemessenen Kaufpreis erworben bzw. im Baulandumlegungsverfahren zugeteilt werden. Der Zeitpunkt der Realisierung soll so früh wie möglich mitgeteilt werden.	Eine Fläche zur Erstellung der Netzstation ist im Bebauungsplan an der gewünschten Stelle und in der gewünschten Größe als Versorgungsfläche ausgewiesen. Der weitere Inhalt des Schreibens wird an den Erschließungsträger weitergegeben mit der Bitte um Berücksichtigung.
2	Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH Schreiben vom 28.01.2009 / 21.07.2005	Gegen die Planung bestehen keine Einwendungen. Im Zuge der Erschließung werden die Stadtwerke in den geplanten Straßen Versorgungsleitungen verlegen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass noch kein Energiekonzept vorliegt. Die vorhandene HD-Gastransportleitung nach Marbach muss umverlegt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.  Ein Energiekonzept liegt vor, dieses wurde mit den Stadtwerken abgestimmt.
3	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Schreiben vom 22.01.2009 / 11.07.2005	Im nordöstlichsten Teil des Geltungsbereiches streift die 220-kV-Gemeinschaftsleitung EnBW/RWE Hoheneck – Winnenden, BI 2473 das Plangebiet von der ein beiderseitiger Schutzstreifen von 36,00 m einzuhalten ist. Planungen von Hochspannungsleitungen liegen nicht vor. Auf die für die Leitung mitzuständige Stelle bei der EnBW Regional AG wird hingewiesen.	Der genannte Schutzstreifen sind im Bebauungsplan als Leitungsrecht ausgewiesen und beschrieben. Die EnBW Regional AG wurde im Anhörungsverfahren ebenfalls beteiligt (s. Ziff. 8).

Ifd Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
4	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS) E-Mail vom 11.02.2009	Die Einrichtung einer Haltestelle in zentraler Lage im Plangebiet und einer Wendeschleife wird begrüßt. Es werden verschiedene Anregungen zur Weiterentwicklung der Buslinien gegeben. Hinsichtlich des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Stellen weitergeleitet.
5	Regierungspräsidium Stuttgart, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 13.02.2009	Aus Sicht der Denkmalpflege bestehen keine Anregungen oder Bedenken. Im Bebauungsplan soll jedoch auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen hingewiesen werden. Aus Raumordnerischer Sicht wird auf die Stellungnahmen vom 17.07.2007 und 29.01.2009 zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 „Neckarterrasse Sonderbaufläche Einzelhandel“ hingewiesen. [In den angesprochenen Stellungnahmen wurden Bedenken hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels geäußert]	Im Textteil des Bebauungsplanes wird auf § 20 DSchG hingewiesen.  Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht keine Sonderfläche für den Einzelhandel mehr vor. Insofern wird den im Anhörungsverfahren zum Flächennutzungsplan vorgebrachten Bedenken Rechnung getragen. Sowohl im durch die GMA erarbeiteten „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ der Stadt Ludwigsburg von 2007 als auch im Kurzgutachten des Büros Dr. Donato Accocella vom 19.05.2009 wird jedoch der dringende Bedarf festgestellt, die Versorgungslücke in der Nahversorgung mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter zu schließen. Da Untersuchungen und Verhandlungen zur Ansiedlung einer solchen Einrichtung an anderen, näher am bisherigen Versorgungszentrum liegenden Standorten zu keiner sicheren Perspektive geführt haben, soll über die Ausweisung einer Mischgebietsfläche sichergestellt werden, dass im Gebiet Neckarterrasse eine größerer Lebensmittelmarkt realisiert werden kann, falls andere Standorte scheitern sollten. Der Standort „Neckarterrasse“ ist grundsätzlich geeignet, da er verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich und städtebaulich integriert ist. Prognostisch kann davon ausgegangen werden, dass in der Mischgebietsfläche ein ausgewogenes Nebeneinander von Gewerbe

Ifd Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG um eine Mehrfertigung des Planes nach Inkrafttreten, möglichst auch in digitaler Form, gebeten.	<p>und Wohnen realisiert wird. Dies gilt auch im Falle, dass sich gewerbliche Nutzungen auf die Grundstücke nahe der Einmündung der Hauptstraße in die L1100 konzentrieren sollten. Durch die Zulassung von Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten und innenstadtunschädlichen Sortimenten bleibt die Option für einen Lebensmittelmarkt erhalten. Zugleich wird sichergestellt, dass keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe entstehen, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung, Landesplanung oder städtischen Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können.</p> <p>Die gewünschte Mehrfertigung des Planes werden nach Inkrafttreten zugeschickt.</p>
6	Stadt Marbach am Neckar Schreiben vom 17.02.2009	Es wird der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Marbach vom 05.02.2009 wiedergegeben. Danach werden zur vorliegenden Planung keine Anregungen vorgebracht unter der Voraussetzung, dass die in der gemeinsamen schalltechnischen Untersuchung des Büros Kurz und Fischer enthaltenen Empfehlungen bezüglich Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden.	Der Gemeinderatsbeschluss wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen aus dem Gutachten des Büros Kurz + Fischer wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
7	Polizeidirektion Ludwigsburg Schreiben vom 06.02.2009	Gegen Flächennutzungsplanänderung und Baugebiet bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken. Es werden verschiedene Anregungen dazu gegeben, wie Sicherheit und Sicherheitsgefühl in Wohn- und Gewerbegebieten erhöht werden können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind soweit sie mit den Instrumenten der Bauleitplanung umsetzbar sind in der Planung berücksichtigt.
8	EnBW Regional AG Schreiben vom 14.01.2009	Im nordöstlichsten Teil des Geltungsbereiches streift die 220-kV-Gemeinschaftsleitung EnBW/RWE Hoheneck – Winnenden, BI 2473 das Plangebiet von der ein beiderseitiger Schutzstreifen von 36,00 m einzuhalten und im Be-	Die entsprechenden Festsetzungen sind in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Ifd Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		bauungsplan als Leitungsrecht festzusetzen ist. Im Textteil zum Bebauungsplan ist aufzunehmen, dass innerhalb dieses Leitungsrechtes eine Bebauung nicht und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der EnBW zulässig ist.	
9	Landratsamt Ludwigsburg Schreiben vom 07.01.2009 / 22.12.2006 (frühzeitige Beteiligung zum Umweltbericht) / 11.08.2005	<p>1. Naturschutz An den Inhalt des Umweltberichtes werden keine besonderen Anforderungen gestellt. Eine abschließende naturschutzrechtliche Stellungnahme kann erst nach Vorlage des Grünordnungsplanes erfolgen. Gegen die „indirekte Bilanzierung“ über ein monetäres Ökokonto bestehen erhebliche rechtliche Bedenken, da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf gesicherter Grundlage von einer Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ausgegangen werden muss. Dazu müssen sich Kompensationsflächen im Eigentum der Gemeinde stehen oder durch ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht zur Verfügung stehen. Aus Sicht des Artenschutzes können die bisher vorliegenden Ausführungen insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen zu Schutz der Feldlerche und Schaffung eines Ersatzlebensraumes nicht vollständig nachvollzogen werden. Eine gemeinsame Besprechung mit dem Fachplaner wird empfohlen.</p> <p>2. Wasserwirtschaft und Bodenschutz Die Entwässerung wurde bereits in Vorgesprächen abge-</p>	<p>1. Naturschutz: Die Haltung des Landratsamtes zum monetären Ökokonto der Stadt Ludwigsburg ist bekannt. Der Leitfaden zur Anwendung des monetären Ökokontos liegt dem Landratsamt vor. Die Kompensationsflächen der Ausgleichsmaßnahme zugewiesen stehen im Eigentum der Stadt Ludwigsburg und mit der Maßnahme wird im Frühjahr 2010 begonnen.</p> <p>Die Feldlerche wurde 2008 am nordöstlichen Rand des zukünftigen Baugebietes beobachtet, 2005 konnte sie nicht nachgewiesen werden. Laut Gutachten weist das ackerbaulich genutzte angrenzende Gewann Scholppenäcker ausreichend Ersatzquartiere auf, sodass davon ausgegangen werden muss, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch nach dem Eingriff weiterhin erfüllt ist. Zum Schutz der Feldlerche während der Bauphase wird das Freimachen des Baufeldes auf den Zeitraum September bis März eingeschränkt.</p> <p>2. Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Die Hinweise werden nachrichtlich in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die weiteren</p>

Ifd Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>stimmt. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann bei Umsetzung aller beschriebenen Maßnahmen als weitgehend ausgeglichen angesehen werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Neckar ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser kann auf Grund der im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.</p> <p>Es wird empfohlen, die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsprechend der Arbeitshilfe des Umweltministeriums B.-W. „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vorzunehmen.</p> <p>Verschiedene Hinweise zu den Themen Grundwasser und Bodenschutz sollen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen werden.</p> <p><b>3. Immissionsschutz</b></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 19 „Neckarterrasse“ hingewiesen: Es werden Bedenken hinsichtlich des Abstands zur zwischen der geplanten Wohnbaufläche und dem Energie- und Technologiepark Marbach geäußert.</p> <p>Nach der Begründung zum Planungskonzept des Bebauungsplans werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Diesen Überschreitungen wird durch aktive Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll durch ein Lärmgutachten festgelegt werden, an welchen Gebäuden noch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Durch die Sonderbaufläche Einzelhandel ist eine weitere gewerbliche Lärmquelle hinzugekommen. In einem noch</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>3. Immissionsschutz:</b></p> <p>Auf Grund verschiedener im Zuge des Anhörungsverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung geäußelter Bedenken und nach Verhandlungen zwischen der Region Stuttgart, der EnBW, der Stadt Ludwigsburg, dem Landkreis Ludwigsburg und der Stadt Marbach wurde die Abgrenzung der Wohnbebauung Richtung Marbach geändert und auf eine Baureihe verzichtet. In einem von der Fa. Kurz + Fischer erarbeiteten Gutachten zur „Untersuchung der Wechselbeziehungen zwischen den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Energie- und Technologiepark Marbach / Neckar und dem Heranrücken der Wohnbebauung in Ludwigsburg-Neckarweihingen“ (Gutachten 6044-01 vom 26.11.2008) wird festgestellt, dass die schalltechnischen Anforderung innerhalb der neuen Abgrenzung des Wohngebietes eingehalten werden können. Durch die im Bereich des Energie- und Technologieparks vorhandene Wohnbebauung ergeben sich Einschränkungen bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen der Industrieflächen, die dazu führen, dass dort im Nachtzeitraum keine besonders hohen Schallemissionen verursacht werden dürfen. Dadurch, sowie durch den Verzicht auf eine Baureihe im Gebiet „Neckarterrasse“ sind die Nachbarschaftskonflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen in Marbach und den Wohnnutzungen in Ludwigsburg so weit reduziert, dass an der geplanten Wohnbebauung in Ludwigsburg nicht mit erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu rechnen sein wird. Der im Raumordnungsverfahren</p>

Ifd Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>zu erstellenden Gutachten muss untersucht werden, welche Auswirkungen diese weitere Lärmquelle auf die Wohnbebauung haben wird.</p> <p>4. Landwirtschaft Es wird angeregt, bei der Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich möglichst auf Flächen zu verzichten, die für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeignet sind.</p> <p>5. Straßen Es wird darum gebeten, die verkehrliche Erschließung, insbesondere den signalisierten Knotenpunkt Hauptstraße/L1100 mit dem Landratsamt, Fachbereich Straßen abzustimmen. Die Baumaßnahmen, die unmittelbar in den Bereich der Landesstraße eingreifen (Fußgängerbrücke, Geländegestaltung „Neckarterrasse“) müssen direkt mit dem Regierungspräsidium abgestimmt werden.</p> <p>Die Querung der L1100 durch landwirtschaftlichen Verkehr mit einer bedarfsgesteuerten Signalanlage im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist möglich. Um zu verhindern, daß daraus eine zweite Zufahrtsmöglichkeit von der</p>	<p>vorgesehene zusätzliche Standort für ein neues GUD-Kraftwerk ist ebenso möglich wie auch die vorhandenen Kraftwerke nicht eingeschränkt sind. Im Bebauungsplan „Neckarterrasse“ werden die zu erwartenden Anlagenschallimmissionen berücksichtigt und im Gutachten Nr. 6044-02 der Fa. Kurz + Fischer vom 11.02.2009 untersucht. Den überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechende Lärmpegelwerte zugeordnet und es wird eine Grundrissgestaltung empfohlen, die die schützenswerten Wohnräume von der Schallquelle abgewandt nach Süden und Westen orientiert.</p> <p>4. Landwirtschaft: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>5. Straßen: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der geplante landwirtschaftliche Weg auf Höhe der Flurstücke 1755, bzw.1752, der im Nordosten des Plangebietes die L1100 quert, ist notwendig, um eine Durchfahrung des neuen Baugebietes mit landwirtschaftlichem Verkehr zu vermeiden. Der landwirtschaftliche Verkehr führt künftig von den Aussiedlerhöfen östlich am Bauhof und westlich am Schützenhaus vorbei zu dem neuen Feldweg. Der landwirtschaftliche Weg, der wie bisher vom Gebiet „Neckarterrasse“ zum Schützenhaus führt, dient zugleich als Zufahrt zum Schützenhaus. Eine Durchfahrtsmöglichkeit vom Baugebiet muss daher be-</p>

Ifd Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>Landesstraße ins Baugebiet entsteht, darf generell keine bauliche Durchfahrtmöglichkeit vom Baugebiet zu dem Feldweg, der in die L 1100 einmündet, geschaffen werden.</p> <p>6. Abfallwirtschaft Die Verkehrserschließung ist insbesondere im Bereich der Z-artigen Straßenversetzungen auf die Einhaltung der notwendigen Fahrradien für dreiachsige Müllfahrzeuge zu überprüfen. Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben. Wo wegen geringerer Fahrbahnbreiten nur in einer Fahrtrichtung gefahren werden kann, sollte die Bebauung wegen des möglichen Einsatzes von Seitenladern nur in Fahrtrichtung rechts liegen.</p>	<p>stehen bleiben. Um zu verhindern, dass die Querung der Landesstraße als Zufahrt zum Baugebiet oder zum Schützenhaus genutzt wird, wird sie so ausgebildet, dass sie ausschließlich durch landwirtschaftliche Fahrzeuge befahren und ausschließlich zur geradlinigen Querung (ohne Einmündungsfunktion) genutzt werden kann.</p> <p>6. Abfallwirtschaft: Im gültigen Entwurf zum Bebauungsplan sind die Fahrbahnen der von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Wohnstraßen in der Regel 5,50 m, in einigen kürzeren Abschnitte 4,75 m breit. Die kurzen Querstraßen dienen ausschließlich der Vernetzung der Wohnstraßen untereinander und haben keine eigene Erschließungsfunktion für Baugrundstücke. Ihre Länge beträgt jeweils ca. 40 m, ihre Fahrbahnbreite 4,50 m. Die Radien der nordöstlichen Querstraßen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Die weiter südlich gelegenen Querungen müssen von Müllfahrzeugen nicht befahren werden.</p>
<b>10</b>	Geschäftsführender Schulleiter der Grund- Haupt- Real- und Förderschulen der Stadt Ludwigsburg Schreiben vom 22.01.2009	Der Bebauungsplan wird Auswirkungen auf schulische Belange insbesondere für die Friedrich-von-Keller Schule haben. Grundsätzliche Einwände bestehen aus schulischer nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>11</b>	Verband Region Stuttgart Schreiben vom 05.02.2009	Dem Bebauungsplanentwurf wird mit Ausnahme des geplanten Lebensmittelmarktes mit folgenden Maßgaben zugestimmt: Die gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Die gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vergrößerte Wohnbaufläche und die Anzahl der dadurch entstehenden Wohnungen wird bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in

Ifd Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>vergrößerte Wohnbaufläche und die Anzahl der dadurch entstehenden Wohnungen ist bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in die Siedlungs- und Wohnungsbaubilanz einzustellen.</p> <p>Die Siedlungsdichte ist auf einen Wert von mindestens 80 Einwohnern / Hektar auszurichten. Entsprechend den Ergebnissen der Abstimmungsgespräche zur Erweiterung des Kraftwerkes und des Energie- und Technologieparks Marbach/N. und der Bauleitplanung „Neckarterrasse“ ist sicherzustellen, dass die potentiellen Erweiterungsflächen des Kraftwerkes und des Industrie- und Gewerbegebietes in Marbach durch die geplante Siedlungsentwicklung nicht eingeschränkt werden. Hierzu sind im Bebauungsplan soweit erforderlich Festsetzungen zu treffen, die gewährleisten, dass eine Wohnnutzung im Sinne der DIN 18005 bzw. der TA-Lärm im Plangebiet möglich ist. Die in der Regionalplanfortschreibung vorgesehene Grünzäsur ist bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Gegen den im Bebauungsplan vorgesehenen Lebensmittelmarkt bestehen Bedenken wegen der Konkurrenz zu einem möglichen Standort im Nahversorgungsschwerpunkt des Stadtteils Neckarweihingen. In diesem Zusammenhang wird auf die Vorlage 665/2009 zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 „Neckarterrasse – Sonderfläche Einzelhandel“) und den dazu gefassten Beschluss des Planungsausschusses der Region Stuttgart verwiesen. Dieser Vorbescheid steht unter dem Vorbehalt der offiziellen Beschlussfassung durch den Planungsausschuss, die jedoch erst erfolgen kann, wenn der Bebauungsplan weiter ausgearbeitet ist.</p>	<p>die Siedlungs- und Wohnungsbaubilanz eingestellt.</p> <p>Die Siedlungsdichte wird voraussichtlich deutlich über 80 Einwohner/Hektar liegen. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht auf einer Bruttobaugebietsfläche von 7,554 ha ca. 318 Wohneinheiten vor. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,5 Einwohnern / Wohneinheit würde dies einer Wohnbevölkerung von 795 Einwohnern und damit eine Siedlungsdichte von 105 Einwohner / Hektar bedeuten.</p> <p>Den Immissionsrechtlichen Forderungen wird durch die Übernahme der Ergebnisse der beiden schalltechnischen Gutachten Nr. 6044-01 vom 26.11.2008 und Gutachten Nr. 6044-02 vom 11.02.2009 der Fa. Kurz + Fischer in den Bebauungsplan Rechnung getragen. Die Grünzäsur wurde durch die Reduzierung der bebauten Fläche berücksichtigt.</p> <p>Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht keine Sonderfläche für den Einzelhandel mehr vor. Insofern wird den im Anhörungsverfahren zum Flächennutzungsplan vorgebrachten Bedenken Rechnung getragen. Sowohl im durch die GMA erarbeiteten „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ der Stadt Ludwigsburg von 2007 als auch im Kurzgutachten des Büros Dr. Donato Accocella vom 19.05.2009 wird jedoch der dringende Bedarf festgestellt, die Versorgungslücke in der Nahversorgung mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter zu schließen. Da Untersuchungen und Verhandlungen zur Ansiedlung einer solchen Einrichtung an anderen, näher am</p>

Ifd Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>bisherigen Versorgungszentrum liegenden Standorten zu keiner sicheren Perspektive geführt haben, soll über die Ausweisung einer Mischgebietsfläche sichergestellt werden, dass im Gebiet Neckarterrasse eine größerer Lebensmittelmarkt realisiert werden kann, falls andere Standorte scheitern sollten. Der Standort „Neckarterrasse“ ist grundsätzlich geeignet, da er verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich und städtebaulich integriert ist. Prognostisch kann davon ausgegangen werden, dass in der Mischgebietsfläche ein ausgewogenes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen realisiert wird. Dies gilt auch im Falle, dass sich gewerbliche Nutzungen auf die Grundstücke nahe der Einmündung der Hauptstraße in die L1100 konzentrieren sollten. Durch die Zulassung von Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten und innenstadtunschädlichen Sortimenten bleibt die Option für einen Lebensmittelmarkt erhalten. Zugleich wird sichergestellt, dass keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe entstehen, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung, Landesplanung oder städtischen Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können.</p>
12	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 10.02.2009 / 22.07.2005	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen oder beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren werden nicht genannt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des Oberen Muschelkalkes. Verkarstungsercheinungen im Untergrund wie Dolinen oder Erdfälle sind nicht gänzlich auszuschließen. Weiterhin ist innerhalb der Lößlehmverbreitung mit einem saisonalen Schwinden und Quellen des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens	<p>Die Hinweise zur Bodenbeschaffenheit werden nachrichtlich in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Ein ingenieurgeologisch-bodenmechanischen Gutachten wurde vom Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen (AZ 05 052.1 vom 20.01.2006) erstellt.</p> <p>Die Untersuchungsergebnisse entsprechen weitgehend den Hinweisen des Landesamtes.</p>

Ifd Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>zu rechnen. Es wird die Erstellung eines geologischen Übersichtsgutachtens empfohlen.</p> <p>Aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer, bergbaulicher und geowissenschaftlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Auch aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die Anlage von Erdwärmesonden wäre möglich.</p>	<p>Unter dem humosen Oberboden werden Löss- und Lösslehmböden in Mächtigkeiten zwischen 2,00 m und über 5 m angetroffen, die einen bindigen, aber kompressiblen Baugrund darstellen. Die darunterliegenden Schichten des Oberen Muschkalks stellen abhängig vom Grad der Verwitterung einen tragfähigen bis gut tragfähigen Baugrund dar. Bei Gründungen ist auf gleichartige Lastabtragungsverhältnisse zu achten.</p> <p>Die Kalksteinschichten des oberen Muschelkalks weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf und sind daher zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Die darüberliegenden Schichten müssen zur Einrichtung von Versickerungsanlagen jedoch entfernt und durch körniges Sand-Kies-Material ersetzt werden. Wegen der unterschiedlichen Schichtstärken des Lösslehms empfiehlt sich eine zentrale Versickerungsanlage an geeigneter Stelle.</p>
<b>13</b>	Deutsche Telekom AG, T-Com Schreiben vom 09.02.2009 /12.07.2005	<p>Zur Versorgung des Planbereiches ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der T-Com erforderlich. Es wird um frühestmögliche Informationen über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen gebeten. Ebenso wird um eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes gebeten, sobald dieser Rechtsgültigkeit erlangt hat.</p> <p>Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die bei der Realisierung der Planung geschützt, umgebaut oder verlegt werden müssen. Planzeichnungen hierzu sind dem Schreiben als Anlage beigelegt.</p>	<p>Die rechtzeitige Information über Erschließungsmaßnahmen wird zugesichert.</p> <p>Die vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom AG werden in der Ausführungsplanung der Erschließungsmaßnahmen soweit möglich berücksichtigt.</p>
<b>14</b>	Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Bezirkskammer Ludwigsburg Schreiben vom	<p>Gegen Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan bestehen erhebliche Bedenken:</p> <p>Der zur Vermeidung von Nutzungskonflikten notwendige Abstand zwischen einer Wohnbebauung und dem Energie- und Technologiepark Marbach darf nicht unterschritten</p>	<p>Auf Grund verschiedener im Zuge des Anhörungsverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung geäußelter Bedenken und nach Verhandlungen zwischen der Region Stuttgart, der EnBW, der Stadt Ludwigsburg, dem Landkreis Ludwigsburg und der Stadt</p>

Ifd Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
	27.07.2005	werden. Der Energie- und Technologiepark Marbach ist im Regionalplan als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistung ausgewiesen. Eine durch Heranrücken von Wohnbebauung verursachte Einschränkung dieses Industriegebietes ist aus Sicht der Wirtschaft des Landkreises Ludwigsburg nicht hinnehmbar.	Marbach wurde die Abgrenzung der Wohnbebauung Richtung Marbach geändert und auf eine Baureihe verzichtet. In einem von der Fa. Kurz + Fischer erarbeiteten Gutachten zur „Untersuchung der Wechselbeziehungen zwischen den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Energie- und Technologiepark Marbach / Neckar und dem Heranrücken der Wohnbebauung in Ludwigsburg-Neckarweihingen“ (Gutachten 6044-01 vom 26.11.2008) wird festgestellt, dass die schalltechnischen Anforderung innerhalb der neuen Abgrenzung des Wohngebietes eingehalten werden können. Der im Raumordnungsverfahren vorgesehene zusätzliche Standort für ein neues GUD-Kraftwerk ist ebenso möglich wie auch die vorhandenen Kraftwerke nicht eingeschränkt sind. Durch die im Bereich des Energie- und Technologieparks vorhandene und nach dem gültigen Bebauungsplan zulässige Wohnbebauung ergeben sich unabhängig vom Baugebiet in LB-Neckarweihingen Einschränkungen bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen der Industrie- flächen, die dazu führen, dass dort im Nachtzeitraum keine besonders hohen Schallemissionen verursacht werden dürfen. Dadurch, sowie durch den Verzicht auf eine Baureihe im Gebiet „Neckarterrasse“ sind die Nachbarschaftskonflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen in Marbach und den Wohnnutzungen in Ludwigsburg so weit reduziert, dass an der geplanten Wohnbebauung in Ludwigsburg nicht mit erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu rechnen sein wird.

## II) Öffentlichkeit

Ifd Nr.	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Schützenverein Neckarweihingen e.V. Schreiben vom 20.01.2009 / 09.07.2005	Die mehrfach vorgebrachten Bedenken gegen ein Baugebiet im Bereich „Neckarterrasse“ bleiben bestehen. Zugleich wird anerkannt, dass die Lärmproblematik Schiessstand in den neueren schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigt sind. Es wird die Hoffnung geäußert, dass eine verträgliche Lösung für alle Beteiligten gefunden werden kann.	Im schalltechnischen Gutachten Nr. 6044-02 der Fa. Kurz + Fischer vom 11.02.2009 zum Baugebiet „Neckarterrasse“ wird ausgeführt, dass im abgeschlossenen Genehmigungsverfahren die Schiessanlage auf einen Beurteilungspegel tagsüber von bis zu 53 dB(A) sowie 70 dB(A) bei seltenen Ereignissen am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches prognostiziert wurde. Damit sind auch unter Berücksichtigung von weiterem zu erwartenden Anlagenlärm Überschreitungen der Anforderungen nach TA Lärm im Tagzeitraum auszuschließen. Die Belästigungen bei den angegebenen „seltenen Ereignissen“ sind nicht als „erheblich“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes einzustufen. Damit ist ein verträgliches Miteinander von Schützenhaus und Wohngebiet möglich.
2	Kreisjägerverband Hubertus e.V. Ludwigsburg Schreiben vom 11.07.2005	Der Kreisjägerverband schließt sich den Bedenken des Schützenvereines Neckarweihingen an.	Siehe Abwägungsvorschlag Ziffer II.1
3	Arbeitskreis Ökologie der Ludwigsburger Umweltverbände Schreiben vom 11.02.2009 / 18.12.2006 (frühzeitige Beteiligung zum Umweltbericht)	Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan „Neckarterrasse“ werden nach wie vor abgelehnt. Die neue Wohnbaufläche „Hartenecker Höhe“ sollte in den nächsten Jahren für eine nachhaltige Entwicklung von Ludwigsburg ausreichen. Die Möglichkeiten einer Innenentwicklung von Neckarweihingen wurden nicht untersucht, Bebauungspläne am Siedlungsrand werden vom AK Ökologie grundsätzlich abgelehnt, solange der Flächennutzungsplan von 1984 nicht fortgeschrieben ist. Zum Umweltbericht werden einzelne Anmerkungen gemacht:	Die Ausweisung eines Baugebiets im Bereich „Neckarterrasse“ wurde vom Gemeinderat Ludwigsburg nach sorgfältiger Abwägung verschiedener Alternativen zur städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Neckarweihingen beschlossen. Dabei wurden auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung berücksichtigt.

Ifd Nr.	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>Punkt 1, Planungsinhalt und -Ziele: Es fehlen Aussagen zu Energiebereitstellung und regenerativen Energien.</p> <p>Punkt 2, Boden- und Flächenschutz: Es fehlen Aussagen zu Baulückenkataster bzw. Mobilisierung von Gebäudeleerständen, untergenutztem Wohnraum und Nachverdichtungspotential</p> <p>Punkt 2, Natur- und Landschaftsschutz: Ein Baugebiet führt nicht zur Vernetzung von umliegenden Erholungsgebieten sondern zu deren Einschränkung</p> <p>Punkt 5, Eingriffe: Durch die Bebauung gehen etwa 2 ha-Lebensräume hoher Bedeutung verloren.</p> <p>Punkt 6, Vermeidung, Verminderung, Ausgleich Der Hinweis auf das nicht anerkannte monetäre Ökokonto bei den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“ und „Boden“ reicht nicht aus.</p> <p>Die Aussage, dass der Verlust einer Kaltluftschneise innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden kann, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Punkt 12, Zusammenfassung Die Erholungsfunktion der Landschaft wird durch ein Baugebiet grundsätzlich verschlechtert und nicht verbessert. Die geplante Bebauung führt zu zusätzlichem Verkehr und damit auch zu zusätzlichen Schadstoff- und Lärmbelastungen.</p>	<p>Punkt 1, Energiekonzept: Zum energetischen Standard und der Energieversorgung des Baugebiets wurde eine Untersuchung durch die Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH ebök, Tübingen, (Städtebauliches Energie- und Wärmeversorgungs-konzept, 16.06.2008) erarbeitet. Darin wird dem Baugebiet eine gute solare Exposition attestiert. Für alle Häuser wird Passivhausstandard bzw. mindestens eine deutliche Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindeststandards sowie der Einsatz von thermischen Solaranlagen empfohlen. Der Aufbau eines Nahwärmenetzes wird wegen der angestrebten hohen Dämmstandards als unwirtschaftlich verworfen. Stattdessen soll eine Versorgung mit Erdgas gesichert werden. Angeregt wird der Aufbau eines Beratungs- Informations- und Motivationsprogramms für Investoren.</p> <p>Punkt 2, Boden- und Flächenschutz: Die <b>Entwicklungskonzeption Neckarweihingen</b> (Wick +Partner,2003) hat sich mit möglichen Strategien zur Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen in Neckarweihingen auseinandergesetzt. Darunter auch der Strategie - Wandel ohne Wachstum-reine Innenentwicklung - und hierzu auch Potentialflächen untersucht. Sie kommt zu dem Schluss, dass eine solche Strategie in Neckarweihingen nur eine geringe Flächenentwicklung bietet und aufgrund der bestehenden Randbedingungen schwer realisierbar sein wird. Hinzu kommt, dass die Flächen der Innenentwicklung und Arrondierung trotz ihres reduzierten Flächenverbrauchs gegenüber einer Außenentwicklung aus ökologischer und freiraumplanerischer Sicht kritisch betrachtet werden</p>

Ifd Nr.	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>müssen, da Maßnahmen der Nachverdichtung den Verlust wichtiger Freiräume innerhalb und am Rande der gewachsenen Siedlungsstruktur bedeuten und das Wohnumfeld nachhaltig verändern würden. Vor diesem Hintergrund wurden für die Ausweisung eines zur Sicherung des Wohn- und Versorgungsstandortes Neckarweihingen gewünschten Baugebietes unterschiedliche Standorte untersucht, das Gebiet der „Neckarterrasse“ als das unter den Gesichtspunkten Erschließung, Ortsbild und Auswirkung auf die Umwelt geeignetste ausgewählt und gemäß dem Beschluss des Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt vom 15.05.2003 der weiteren Entwicklung zu Grunde gelegt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde im Rahmen einer zweistufigen <b>Mehrfachbeauftragung</b> unter fünf unterschiedlichen Ansätzen verschiedener Planer ausgewählt.</p> <p>Für die zur Versorgung des Stadtteils notwendigen Erweiterung der Flächen für den Einzelhandel wurden verschiedene Standorte geprüft und der Standort „Wittumhof“ intensiv untersucht. Da jedoch auf keinem der alternativen Standorte eine Realisierung absehbar ist, soll durch Ausweisung der Mischgebietsfläche im Bereich „Neckarterrasse“ eine alternative Ansiedlungsmöglichkeit geschaffen werden.</p> <p>Punkt 2, Natur- und Landschaftsschutz: Die im Baugebiet geplanten öffentlichen Grün-Spiel- und Erholungsflächen sowie der neue Fuß- und Radweg, der vom Naherholungsbereich um den Abenteuerspiellatz zu den Neckarauen führt und die Barriere der L1100 durch einen Steg überwindet,</p>

Ifd Nr.	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>stellen für die Erholungsfunktion zweifelsfreie Verbesserungen dar.</p> <p>Punkt 5 und 6, Eingriffe, Vermeidung, Ausgleich:                      Der Verlust der Lebensräume wird durch die im Grünordnungsplan vorgesehenen und in den B-Plan übernommenen grünordnerischen Maßnahmen zur Durchgrünung des Wohngebietes gemindert. Dem Verlust von Habitatstrukturen für die im Baugebiet vorrangig betroffenen Tierarten wird auf der Grundlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens durch sogenannte CEF_Maßnahmen entgegnet. Dies sind auf die Arten entsprechend ausgerichtete, vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (z.B. Aufhängung von Nistkästen) .                      Der naturschutzrechtliche Ausgleich der im baugebiet nicht kompensierbaren Eingriffe erfolgt auf der Grundlage des Ludwigsburger Ökokontos mit der Herstellung des Neckarseitenarms Zugwiesen.</p> <p>Punkt 6, Kaltluft:                      Beim Gebiet Neckarterrasse handelt sich nicht um eine Kaltluftschneise. Das Gesamtgebiet ist als Freiland-Klimatop eingestuft und bildet ein Kaltluftsammlgebiet mit Kaltlufttransportbahnen in relativer Tieflage und weist damit eine verhältnismäßig geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf. Diese werden durch verschiedene Maßnahmen, die die Erwärmung der Geländeoberfläche verringern, ausgeglichen. Hierzu zählen die generell intensive Bepflanzung von Hausgärten, eine große Zahl schattenspendender Bäume deren Pflan-</p>

Ifd Nr.	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>zung durch Pflanzgebot gesichert ist sowie die Begrünung von mindestens 50% aller Dachflächen.</p> <p>Punkt 12, Zusammenfassung: Lage, Anbindung, Erschließungsart und Bebauungsdichte des Gebietes lassen für das Baugebiet eine im Vergleich zu möglichen Alternativen sehr geringe Zusatzbelastung mit Schadstoffen und Lärm erwarten. Die Verlegung der Einmündung der Hauptstraße in die L1100 wird zu einer deutlichen Verkehrsentlastung im Ortsinnern von Neckarweihingen führen und damit die Innenentwicklung des Stadtteil befördern.</p>
4	Klaus Heinzelmann, Hermann-Wißmann-Str. 10, 71642 Ludwigsburg	Es wird gebeten, das Flurstück 1776, dessen Eigentümer Herr Heinzelmann ist, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Als Begründung wird angeführt, dass in der amtlichen Bekanntgabe der vom Aufstellungsbeschluss am 22.06.2005 betroffenen Grundstücke dieses Grundstück mit aufgeführt worden sei.	Das Flurstück Nr. 1776 liegt innerhalb einer im gültigen Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur, die notwendig ist, um Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Energie- und Technologiepark Marbach zu vermeiden.
5	Fritz Frank, Grundweinberge 6, 71642 Ludwigsburg, Schreiben vom 24.08.2005	Als Eigentümer bittet Herr Frank um Einbeziehung des Flurstücks Nr. 1763 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Das Flurstück Nr. 1763 liegt innerhalb einer im gültigen Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur, die notwendig ist, um Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Energie- und Technologiepark Marbach zu vermeiden. Die endgültige Abgrenzung der geplanten Bebauung ist das Ergebnis intensiver Verhandlungen mit der Stadt Marbach, dem Landkreis Ludwigsburg und dem Regionalverband Region Stuttgart.
6	Reinhold Maier, Lembergerstr. 75, damaliger bäuerlicher Vertreter der Gemeinde, mündlicher Vortrag,	Der neu zu erstellende landwirtschaftliche Verbindungsweg am Nordostrand des Baugebietes sollte einen Begegnungsverkehr landwirtschaftlicher Fahrzeuge erlauben, zumindest in einem Teilstück Ausweichmöglichkeiten mit der erforderlichen Länge für einen Schlepper mit zwei Anhängern bieten, da die vorhandenen Ausweichmöglichkei-	Im Streckenabschnitt nördlich der L1100 besteht die Möglichkeit, auf die Grünflächen neben dem Wirtschaftsweg auszuweichen. Die Teilstrecke zwischen L1100 und dem vorhandenen Weg zum Schützenhaus hat eine Länge von 75 m, auf der auf Ausweichmöglichkeiten verzichtet werden kann.

Ifd Nr.	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
	01.03.2006	ten als nicht ausreichend betrachtet werden. Es sollten Abbiegemöglichkeiten von der Neckaraue auf die L1100 in beide Fahrtrichtungen geschaffen werden, vom Schützenhaus herkommend sollten Abbiegemöglichkeiten ebenfalls geprüft werden.	Abbiegemöglichkeiten in die L1100 werden von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt.
6A	Florian Mayer Landwirtschaftlicher Obmann von Neckarweihingen Gespräch 01.07.2008	<p>Der für die Landwirtschaft offene Weg vom Schützenhaus auf die L 1100 kann aus Sicht des landwirtschaftlichen Obmannes aufgegeben werden, er regt eine Entsiegelung dieses asphaltierten Wegabschnitts an. Dies könnte auch eine Ausgleichsmaßnahme für das Baugebiet darstellen.</p> <p>Um die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen nördlich der L 1100 sicherzustellen bietet es sich an, den schon jetzt vorhandenen parallel zur L 1100 verlaufenden nördlich gelegenen Feldweg für diese Nutzung auszubauen. Für den Bereich von der neu geplanten Fuß- und Radwegebrücke Richtung Marbach ist dieser Weg unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Funktion entsprechend auszubauen.</p> <p>Nordwestlich des Baugebietes an der L 1100 verläuft auf einem städtischen Flurstück ein Grasweg der entweder schon einen Wassergraben beinhaltet oder für einen solchen geeignet wäre. Dies soll bei einem Ortstermin in Augenschein genommen werden.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Entsiegelungsmassnahme wird in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planung des Entwässerungsgrabens berücksichtigt.</p>
7	diverse Schreiben von Anwohnern der Straße Spitzäcker werden wegen sich überschneidenden Argumentationen gemeinsam behandelt:	<p>In <b>1.</b> werden folgende Bedenken und Anregungen geäußert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der städtebauliche Entwurf mit orthogonaler Straßenstruktur und quaderförmigen Baukörpern wird als wenig ansprechend angesehen.</li> <li>- Es wird auf frühere Planungen (z.B. von 1990) verwiesen, zu denen bereits Diskussionen mit der Verwaltung geführt wurden und die bei der aktuellen Planung nicht berücksichtigt wurden. Beim Erwerb der Immobilien 1980</li> </ul>	<p>Das städtebauliche Konzept für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde im Rahmen einer zweistufigen <b>Mehrfachbeauftragung</b> unter fünf unterschiedlichen Ansätzen verschiedener Planer ausgewählt.</p> <p>Wesentlich zu dieser Entscheidung beigetragen haben zwei Punkte: Die geradlinige und ortsnahe Führung der neuen Hauptstraße sowie die Art der Bebauung auf deren Südseite, die durch Aufnahmen</p>

Ifd Nr.	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
	<p><b>1.:</b> Mathias Scham, Spitzäcker 36, 71642 Ludwigsburg, Schreiben vom 30.07.2005 mit 36 Unterschriften weiterer Anwohner,</p> <p><b>2.:</b> 2 Schreiben vom 30.12.2008,</p> <p><b>3.:</b> Schreiben vom 27.01.2009,</p> <p><b>4.:</b> Schreiben vom 01.08.2009 „im Namen der Anlieger in den Spitzäckern“;</p> <p><b>5.:</b> Roland Roth, Spitzäcker 36, Schreiben vom 10.11.2005,</p> <p><b>6.:</b> Schreiben vom 12.12.2005,</p> <p><b>7. :</b> Schreiben vom 15.01.2009;</p> <p><b>8.:</b> Fritz Rouff, Spitzäcker 40,</p>	<p>- 1982 sei eine harmonische Weiterentwicklung des Wohngebiets Spitzäcker zugesagt worden.</p> <p>- Es wird beklagt, dass die 25 Häuser der Spitzäcker, die bereits auf der Ost- und Südseite von großen Wohnblocks umstellt sind, durch weitere Geschoßbauten mit bis zu 5 Stockwerken völlig zugebaut würden. Stattdessen wird gefordert, die im Gebiet Spitzäcker vorhandene Bauweise mit Einzel- und Reihenhäusern fortzuführen.</p> <p>- Kritisiert wird die Nähe der neuen Ortszufahrt zur vorhandenen Bebauung. Es wird ein Abstand von 100 m sowie ein angemessener Lärmschutz gefordert.</p> <p>- Anstelle des geplanten Steges über die L 1100 wird eine Fußgängerampel oder eine Unterführung angeregt.</p> <p>- Ein Bolzplatz an der neuen Hauptstraße würde ähnlich wie bei der Friedrich-von-Keller-Schule zu ständigen Beschwerden von Anwohnern führen.</p> <p>- Ein Bürogebäude mit vier Geschossen an der Ortseinfahrt wird als verfehlt bezeichnet.</p> <p>In <b>2.</b> wird die Kritik an der Lage der Ortseinfahrt und der Art der Bebauung entlang der Hautstraße erneuert. Es wird angeregt, die Ortseinfahrt auf die Nordseite des Lebensmittelmarktes zu verlegen. Hierzu werden folgende Argumente geliefert: - Mehr Platz für die effiziente Gestaltung der Kreuzung, - bessere Zufahrt zum Lebensmittelmarkt ohne Linksabbiegen aus Richtung L1100, - geringeres Gefälle der neuen Hauptstraße, - Möglichkeit, die Bauhöhe Richtung Spitzäcker zu verringern.</p> <p>Weiterhin wird angeregt, die höhere Bebauung mit Geschoßwohnungen am Gebietsrand Richtung Marbach anzuordnen.</p> <p>In <b>3.</b> werden zusätzlich Argumente gegen die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Gebiet „Neckarterrasse“</p>	<p>von Strukturrichtung und Korngröße der angrenzenden Bebauung am Sudetenring und auf der Nordseite der Spitzäcker diesem Gebiet zu einem klaren räumlichen Abschluss verhilft.</p> <p>Bei der Weiterentwicklung des Bebauungsplanes wurden die von den Anwohnern der Spitzäcker geäußerten Kritikpunkte und Anregungen berücksichtigt und teilweise übernommen:</p> <p>- Auf die Ausweisung eines Bolzplatzes im Bereich der neuen Hauptstraße wurde verzichtet.</p> <p>- Das ursprünglich nahe der Kreuzung geplante Bürogebäude ist entfallen.</p> <p>- Die Bebauung mit 4 -5-geschossigen Mehrfamilienhäusern wurde um ca. 40 m nach Südosten verschoben, wo sie durch zwei Garagenzeilen von den bestehenden Wohngebäuden getrennt ist. In Verlängerung der Einfamilienhausbebauung auf der Nordseite der Spitzäcker ist eine öffentliche Grünanlage mit Retensionbecken als wechselfeuchtes Biotop geplant.</p> <p>- Die Höhe der beiden nördlichen Geschoßwohnungsbauten, die in räumlichem Zusammenhang mit der Bebauung Spitzäcker gesehen werden können, wurde um ein Stockwerk reduziert. Die dreigeschossigen Hauptbaukörper greifen damit die Höhe der bestehenden Reihenhausbauung auf.</p>

Ifd Nr.	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
	<p>mündlicher Vortrag, 14.01.2009;</p> <p><b>9.:</b> Familie Saenz Leschkewitsch, Spitzäcker 38, Schreiben vom 14.01.2009;</p> <p><b>10.:</b> Familie Reismueller, Spitzäcker 11, Schreiben vom 07.01.2009</p>	<p>vorgebracht: - Der vorhandene Plus-Markt werde verdrängt, der neue Markt wäre weiter vom Ortszentrum entfernt; - der neue Markt werde von Neckarweihingen aus nicht über die L1100 angefahren sondern würde die Ortsdurchfahrt zusätzlich belasten; - als Standortalternative wird das Umfeld der Fr.-von- Keller-Schule angeregt. - Ein Standort an der L1100 würde eher den fließenden Verkehr aus Marbach / Bottwartal bedienen und wäre deshalb im Gewerbegebiet Marbach besser aufgehoben. Darüber hinaus wird kritisiert, dass der im aktuellen städtebaulichen Entwurf dargestellte Grenzverlauf nicht der Realität entspreche.</p> <p>In <b>4.</b> werden folgende zusätzliche Argumente eingeführt:                      - Das Gefälle der L1100 verringere sich mit zunehmender Entfernung von der Straße Spitzäcker. Durch den stehenden und anfahrenden Verkehr im steilen Teil der Landesstraße würde das Gebiet Spitzäcker massiv mit Abgas, Staub und Lärm belastet. Der neue Nordknoten sollte daher im entfernteren flachen Teil der L1100 angeordnet werden.                      - Nicht nur durch die 5-geschossigen Wohnblocks sondern auch durch die bis zu 3,5 m hohe Lärmschutzwand auf der Krone des bisherigen Lärmschutzwalles entlang der L1100 würde das Gebiet Spitzäcker „zugemauert“.</p> <p>In <b>5.</b> und <b>6.</b> wird auf das Schreiben Nr. 1 verwiesen und der zugesagte Dialog mit der Stadtverwaltung angemahnt.</p> <p>In <b>7.</b> werden die Forderungen nach einem größeren Abstand des Nordknotens von der Bebauung Spitzäcker sowie nach einer niedrigeren Anschlussbebauung erneuert. Es wird davon ausgegangen, dass der Knoten nach aktueller Planung nur ca. 30 - 40 m vom Haus Spitzäcker 36</p>	<p>Einige in den Schreiben geäußerte Befürchtungen sind auf einen ungenauen Kenntnisstand zurückzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die in den aktuellen Planzeichnungen zum Bebauungsplanentwurf eingezeichneten Grundstücksgrenzen stimmen mit dem gültigen Grundstückskataster der Stadt Ludwigsburg überein.</li> <li>- Zu dem im Schreiben Nr. 4 erwähnten unterschiedlichen Gefälle der L1100 ist anzumerken, dass dieses Gefälle im gesamten Plangebiet unter 2% beträgt. Zum Vergleich: Die empfohlene Querneigung einer Straße zur Ableitung des Regenwassers beträgt 2%!</li> <li>- In Schreiben Nr. 7 geht der Eigentümer des Hauses Spitzäcker 36 davon aus, dass die Kreuzung Hauptstraße / L1100 nur ca. 30 - 40 m von seinem Haus entfernt geplant sei. Tatsächlich beträgt der geringste Abstand zur neuen Hauptstraße 76 m, zur Kreuzung über 90 m. Auch von den Eigentümern der Spitzäcker 11 wird im Schreiben Nr. 10 der Abstand ihres Hauses zur geplanten Kreuzung mit 40 m angegeben. Tatsächlich beträgt dieser Abstand über 70 m.</li> </ul> <p>Mehreren Kritikpunkten und Befürchtungen kann mit den umfangreichen Gutachten, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurden, begegnet werden:</p> <p><b>- Lage und verkehrstechnische Ausgestaltung</b></p>

Ifd Nr.	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>entfernt sei und dass die neue Verkehrsführung dort zu einer Zunahme der Feinstaubwerte führen werde. Zusammen mit anderen negativen Veränderungen wie Zunahme des LKW-Verkehrs auf der L1100 und Ausbau des Energie- und Technologieparks Marbach werde dies den Wert des Hauses verringern.</p> <p>In <b>8.</b> wird die Untersuchung von Alternativen zur Planung des Nordknotens angemahnt: Lage nördlich des Supermarktes sowie am Ort der bisherigen Einmündung, Ausbildung als Kreisverkehr sowie als Unter- bzw. Überführungslösung. Dabei sollen als Kriterien Luft und Feinstaubbelastung, Lärmimmissionen, Stauwahrscheinlichkeit und Flächenverbrauch herangezogen werden.</p> <p>In <b>9.</b> wird die Befürchtung eines erheblichen Wertverlustes der Bestandsimmobilien sowie einer deutlichen Reduzierung der Wohn- und Lebensqualität durch den Bebauungsplan „Neckarterrasse“ ausgedrückt. Es wird auf eine Zusicherung des Gemeinderates verwiesen, dass bei der Neuerschließung eines Baugebietes der bisherige Verlauf der Hauptstraße unverändert bleibe. Im Sinne des Bestandschutzes wird die Finanzierung passiver Schallschutzmaßnahmen am Gebäude durch die Stadt Ludwigsburg gefordert.</p> <p>In <b>10.</b> werden ebenfalls eine unangemessene Lärmbelastung und erhebliche Zunahme der Abgas- und Feinstaubwerte als Folge der nur 40 m vom Haus Spitzäcker 11 geplanten Kreuzung befürchtet. Darüber hinaus wird von einer Zunahme der Verschattung der Bestandsgebäude durch die entlang der Hauptstraße geplante Neubebauung ausgegangen. Es wird angeregt, die Anbindung der Hauptstraße nördlich</p>	<p><b>des Nordknotens</b> wurden in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Hupfer erarbeitet. Dabei wurden zahlreiche Varianten überprüft und die gewählte Lösung in mehreren Schritten optimiert (siehe „verkehrstechnische Beurteilung Planung Nordknoten LB-Neckarweihingen, Hupfer-Ingenieure, 10.09.2008).</p> <p>- Zur <b>Lärmsituation im Plangebiet</b> wurde vom Büro Kurz + Fischer, Winnenden ein Gutachten erstellt (Gutachten 6044-02 vom 11.02.2009). Demnach handelt es sich bei der Verlegung der Ortseinfahrt und dem Ausbau des Nordknotens um eine wesentliche Änderung gemäß der 16. BimSchV. Zum Schutz der vorhandenen Bebauung müssen zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Südwestlich der neuen Ortszufahrt wird hierzu der im Bereich Spitzäcker vorhandene Lärmschutzwall verlängert und zusätzlich mit einer Lärmschutzwand von 2,0 – 3,5 m Höhe versehen. Die Lärmsituation der vorhandenen Bebauung wird sich durch diese Maßnahmen gegenüber der aktuellen Situation erheblich verbessern.</p> <p>- Zum <b>Eintrag von Luftschadstoffen ins Baugebiet</b> und die von den verkehrlichen Umbaumaßnahmen betroffenen Bestandsgebiete wurde durch das Büro Lohmayer ein Gutachten (Projekt 61447-09-01 vom Mai 2009) erarbeitet. Die NO<sub>2</sub>-Belastung wird sich danach im Bereich der bestehenden Bebauung nahe der L1100 von einem Jahresmittelwert von derzeit bis zu 35 Mikrogramm/m<sup>3</sup> um maximal 1-2 Mikrogramm/m<sup>3</sup> erhöhen. Damit ist die Stickstoffbelastung im Bereich der</p>

Ifd Nr.	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>des Lebensmittelmarktes vorzusehen und die höheren Geschosswohnungsbauten entlang der Landesstraße anzuordnen, wo sie als Lärmschutzbebauung die Lärmbelastung im Innern des Baugebietes verringern würden.</p>	<p>bestehenden Bebauung weiterhin als erhöhte Konzentration einzustufen. Der für Wohngebiete anzuwendende Grenzwert von 40 Mikrogramm/m<sup>3</sup> wird nicht erreicht oder überschritten. Die Kurzzeitbelastungen (98-Perzentilwerte) liegen im gesamten Betrachtungsgebiet deutlich unter dem Grenzwert von 130 Mikrogramm/m<sup>3</sup>.</p> <p>Die Feinstaubimmissionen an der vorhandenen Bebauung nahe der L1100 werden sich durch die Planung um 1-2 Mikrogramm/m<sup>3</sup> von 24 auf ca. 26 Mikrogramm/m<sup>3</sup> erhöhen. Die Feinstaubbelastung ist demnach weiterhin als leicht erhöhte Konzentration einzustufen. Sowohl der für Wohngebiete anzuwendende Grenzwert von 40 Mikrogramm/m<sup>3</sup> als auch der Schwellenwert von 29 Mikrogramm/m<sup>3</sup> zur Ableitung des Kurzzeitgrenzwertes wird an beurteilungsrelevanten Punkten nicht überschritten.</p> <p>Zur <b>Verschattung der bestehenden Bebauung</b> wurde eine Verschattungsanalyse erstellt (ars Herrmann + Hornung GmbH, Stuttgart 16.06.2009). Demnach ist von einer Verschattung durch die geplante Bebauung ausschließlich ein Teilbereich des Hauses Spitzäcker 13 im Sommerhalbjahr vor 9.00 Uhr morgens betroffen. Ergänzend ist festzustellen, dass der vorhandene Gehölzbewuchs eine sehr viel weitergehend Verschattung in den Morgenstunden bewirkt.</p> <p>Weitere Anregungen wurden in mehreren städtebaulichen Entwurfsskizzen zu alternativen Anordnungen von Nordknoten, Hauptstraße, Lebensmittelmarkt und Wohnbebauung aufgegriffen und untersucht. In der Abwägung wurde vom BTU in seiner Sitzung am</p>

Ifd Nr.	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>24.09.2009 jedoch die Weiterführung der bisherigen Planung mit den oben erwähnten Modifikationen empfohlen. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere folgende Gesichtspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Lärmsituation im Gebiet Spitzäcker würde sich nach Aussage des Gutachters durch ein Abrücken der neuen Hauptstraße nicht spürbar verbessern. Die Anordnung des Supermarktes in der Nähe der bestehenden Bebauung würde vielmehr über die Schallreflexion an der Gebäudeseitenwand zu einer zusätzlichen Belastung führen, ebenso wären Konflikte zwischen Wohn- und Einzelhandelsnutzung zu erwarten.</li> <li>- Die für einen Lebensmittelmarkt zur Verfügung stehende Fläche ist südlich der Hauptstraße stärker eingeschränkt und für einen Vollsortimenter zu knapp.</li> <li>- Das zwischen bestehender Bebauung und verlegter Hauptstraße entstehende Baufeld ist für eine Erschließung ungünstig zugeschnitten: Die Erschließung des Binnenbereichs durch eine zusätzliche öffentliche Straße wäre unwirtschaftlich und würde das Gebiet über Gebühr belasten, ohne öffentliche Erschließung entstehen Binnengrundstücke für eine Bebauung in zweiter Reihe, die gegenüber den bestehenden Hochhäusern am Sudentenring schwer vermarktbar sind. Die Erschließung einer aus wirtschaftlichen Gründen unerläßlichen Wohnbebauung auf der untersten Terrasse nordöstlich Ortseinfahrt ist verkehrstechnisch ebenfalls problematisch.</li> </ul>

<b>Ifd Nr.</b>	<b>Bürger</b>	<b>Stellungnahmen</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag</b>
			- Der Retentionsbereich würde in eine ungünstigere Lage nördlich der Ortseinfahrt rücken. Das Oberflächenwasser aus dem Lebensmittelmarkt und seinem Parkplatz könnte nicht mit erfasst werden. Dadurch und durch eine Verringerung des Anteils öffentlicher Grünflächen würde sich der ökologische Bilanzierungswert um ca. 10 - 20% verschlechtern.