

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“

Zusammenstellung der Stellungnahmen von Einwohnern, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Offenlage, aus der ein Vorschlag einging, erfolgte vom 30.12.2019 bis 31.01.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom

Von folgenden beteiligten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, zur Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 19.02.2020, sind keine oder keine weiteren Stellungnahmen eingegangen:

- Bürgermeisteramt Eberdingen
- Stadt Korntal-Münchingen
- Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V., Geschäftsstelle Heilbronn
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Baden-Württemberg e.V.
- BUND für Umwelt und Naturschutz, Kreisverband Ludwigsburg
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Region Stuttgart, Bezirk Ludwigsburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Heilbronn
- Netze BW GmbH
- Zweckverband Strohgau-Wasserversorgung
- Zweckverband Gruppenklärwerk Talhausen
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)
- Regional Bus Stuttgart GmbH (RBS)
- Zweckverband Strohgaubahn
- Finanzamt Leonberg
- Südwestrundfunk
- Agentur für Arbeit Ludwigsburg
- Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS)
- Katholische Kirchgemeinde St. Joseph, Korntal-Münchingen
- Evangelische Kirchgemeinde Hemmingen

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Vorschlag zur Behandlung
Vorschlag im Rahmen der Offenlage	Drehung der Parkplätze entlang der Freiherr-von-Varnbüler-Straße zwischen der bestehenden Einfahrt zur ARAL-Tankstelle und der zukünftigen Einfahrt zum neuen EDEKA-Markt zum Erhalt der durch die zusätzliche Einfahrt entfallenden Stellplätze: 	Durch die Bebauungsplanänderung kann kein Eigentum entzogen werden. Die gedrehten Pkw-Stellplätze müssten auf dem Privatgrundstück errichtet und öffentlich-rechtlich gewidmet werden. – Naheliegender scheint hier eine privatrechtliche Vereinbarung zur lärmarmen (!) Nutzung der Marktparkplätze außerhalb der Öffnungszeiten.

1. Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ – Entwurf

Stadt Ditzingen 20.02.2020	„Die Belange der Stadt Ditzingen sind nicht betroffen.“	Kenntnisnahme.
Bürgermeisteramt Schwieberdingen 13.03.2020	„Anregungen und Bedenken werden im Verfahren nicht vorgebracht.“	Kenntnisnahme.
Landratsamt Ludwigsburg Fachbereich 21 20.03.2020	„zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: I. Bauplanungsrecht Wir bitten darum in die Begründung noch eine Aufstellung über die Flächenbilanz aufzunehmen (Bruttobauland, Fläche für öffentliche Straßen- und Gehwegflächen, Nettobaulfläche). II. Bauordnungsrecht Zu dem Bebauungsplanverfahren bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Anregung wird gebeten zu berücksichtigen: Es wird für das Baugebiet eine ausreichende Erschließung einschließlich der notwendigen Löschwasserversorgung vorausgesetzt (vgl. § 4 LBO). Folgende Fachbehördenbeteiligung wird empfohlen: Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz. III. Naturschutz Auch wenn die UVP-Vorprüfung des Büros Umweltplanung Dr. Münzing aus August 2018 ergab, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Zuge des geplanten Vorhabens berührt werden, empfehlen wir dennoch die Verwendung folgenden Textbausteins unter den Hinweisen des Textteils zum Bebauungsplan: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermausarten nicht auszuschließen. In Vorbereitung von Abbruch- und Rodungsarbeiten ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gern. § 44 BNatSchG zu beachten. Ggf. ist rechtzeitig vorab ein Fachgutachter einzuschalten, der Gebäude und Gehölzstrukturen entsprechend untersucht und, soweit erforderlich, Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg abzustimmen sind.	In die Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 10) aufgenommen. Kenntnisnahme. In den Textteil zum Bebauungsplan (Hinweis Ziffer 7) aufgenommen.

	IV. Wasserwirtschaft und Bodenschutz Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer Wir regen an, in dem Bebauungsplan (Textteil und örtliche Bauvorschriften) Folgendes zu ergänzen: Zu 8.1 Dachbegrünungen: Flachdächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke muss dabei 10 cm betragen. Hierfür darf nur unbelastetes Substrat (ZO) verwendet werden. Auf eine entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Recyclingmaterialien wie Schlackereste aus der Müllverbrennung sind nicht zulässig. Ebenso muss diese dauerhaft extensiv begrünt sein, um ihre Funktion zu gewährleisten. Etwaige kahle Stellen sind auszubessern. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 30l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich. Hinweis zu 8.6. „Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser...“ Die Einleitung sowohl des Niederschlagswassers als auch des Schmutzwassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation bedarf einer Abstimmung mit dem Landratsamt. Starkregen Wir empfehlen, unter Ziffer 8 (Begründung) auf die offizielle Starkregengefahrenkarte mittels Link hinzuweisen. V. Immissionsschutz Den Unterlagen liegt eine schalltechnische Immissionsprognose vom 20.02.2019 mit der Ergänzung durch einen schalltechnischen Untersuchungsbericht vom 04.03.2019 bei. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen: 1. Bei einer Marköffnung bis 22:00 Uhr werden aufgrund des abfahrenden Kundenverkehrs nach 22:00 Uhr die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachtzeit weit überschritten. 2. Bei einer Marköffnung bis 21:30 Uhr sind die Nachtwerte eingehalten. Die Tagwerte werden teilweise überschritten. Mit folgenden Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte weitestgehend eingehalten werden: - der Markt schließt spätestens um 21:30 Uhr, so dass kein Kundenverkehr nach 22:00 Uhr stattfindet - im Nachtzeitraum erfolgt keine Anlieferung - die Warenanlieferung wird vollständig eingehaust	Die Gestaltung der Grundstücksentwässerung ist verpflichtend mit der Gemeinde abzustimmen. Es soll bewusst der Bauherrin überlassen werden, auf welche Art und Weise bzw. mit welchen technischen Anlagen die erforderliche Niederschlagsrückhaltung gewährleistet wird. Eine Beschränkung der Betriebszeiten ist – insbesondere mit Blick auf die nahegelegene Wohnbebauung – unausweichlich, liegt jedoch ebenso im Eigeninteresse der Bauherrin. Eine detaillierte Festsetzung der erforderlichen Maßnahmen sollte deshalb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.
--	--	---

1. Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ – Entwurf

	- die Fahrflächen des Pkw-Parkplatzes müssen asphaltiert oder gleichwertig belegt sein. Alternativ müssen bei ebenem Pflasterbelag lärmarme Einkaufswagen verwendet werden. - in der im Planteil festgesetzten Lage ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m bezogen auf das Niveau der Stellplätze zu errichten. Im Textteil zum Bebauungsplan wurde der letzte Punkt (Errichtung einer Schallschutzwand) übernommen. Wir regen an auch die anderen unter 2. genannten Punkte im Textteil zu berücksichtigen. VI. Verkehr Die geplante Ein- und Ausfahrt ist soweit wie möglich vom bestehenden Fußgängerüberweg in der Freiherr-von-Varnbüler-Straße entfernt anzulegen, um Konflikte mit querenden Fußgängern zu vermeiden.“	Kenntnisnahme.
Verband Region Stuttgart 12.03.2020/16.03.2020	Zunächst Fristverlängerung bis 27.03.2020, da Planungsausschuss der Verbandsversammlung auf den 25.03.2020 terminiert war. Beschlussvorschlag: „Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. In Hemmingen sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 des Regionalplans zulässig, wenn sie der Grundversorgung der Einwohner dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren), der Verkaufsflächenumfang auf die örtliche Versorgung abgestimmt ist (Kongruenzgebot) und keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung auch benachbarter Gemeinden zu erwarten sind (Beeinträchtungsverbot). Der zu erweiternde Lebensmittelmarkt ist zunächst prinzipiell ein Vorhaben der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren), wobei zu gewährleisten ist, dass darüber hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies ist in den Festsetzungen des vorliegenden Planentwurfs entsprechend geregelt. Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt darüber hinaus zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden können. Im Hinblick auf die Abstimmung der zukünftigen Größe des Lebensmittelmarktes auf die örtliche Versorgung der Gemeinde Hemmingen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass mit rd. 75 % der überwiegende Teil des voraussichtlichen Umsatzes aus Kaufkraft aus der Gemeinde Hemmingen erzielt werden kann. Der Schwellenwert des Kongruenzgebots von 70 % kann damit eingehalten werden.	Kenntnisnahme.

1. Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ – Entwurf

	Zu erwartende Umsatzumverteilungen werden sich in erster Linie in der Gemeinde Hemmingen selbst niederschlagen. Sie werden mit maximal 7-8 % prognostiziert und i.W. den benachbarten Discounter betreffen, der als modern und leistungsfähig eingestuft wird. Die Umverteilungseffekte werden daher als wettbewerbliche Effekte ohne Bestandsgefährdung eingestuft. Aus regionalplanerischer Sicht wären mögliche Auswirkungen aufgrund der benachbarten Lagen im Übrigen als standortneutral zu bewerten. Gegenüber anderen Anbietern in Hemmingen werden Umverteilungseffekte von rd. 6-7 % erwartet. Außerhalb der Gemeinde Hemmingen werden geringere Umsatzumverteilungseffekte von maximal 4 % ermittelt; der Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots von 10 % kann damit in jedem Fall eingehalten werden. Die für die Abstimmung auf die örtliche Versorgung bzw. die Begrenzung überörtlicher Auswirkungen relevanten regionalplanerischen Anforderungen können damit insgesamt eingehalten werden. Andere regionalplanerische Belange sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Aufgrund der Lage des Standortes unmittelbar benachbart zu teilweise verdichteten Wohngebieten, handelt es sich aus regionalplanerischer Sicht städtebaulich zumindest um einen teilintegrierten Standort. Da es sich aufgrund des bestehenden Lebensmittelmarktes zudem um eine etablierte (Nah-)Versorgungslage handelt, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation. Diese Stellungnahme steht unter Gremienvorbehalt. Wir werden Sie nach der Ausschusssitzung kurzfristig über die endgültig beschlossene Stellungnahme informieren. Wir bedanken uns für die gewährte Fristverlängerung und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.“	
Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 16.03.2020	„Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert.“ [...] Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.“	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 13.03.2020	„Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.“ 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

	2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antrufen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	In den Textteil der Bebauungsplanänderung (Hinweis Ziffer 8) aufgenommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
--	---	--

1. Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ – Entwurf

	Grundwasser Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen. Bergbau Bergbehördliche Belange sind nicht berührt. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.“ ➔ Verweis aus das Merkblatt für Planungsträger (Stand: Oktober 2019)	Im Textteil der Bebauungsplanänderung (Hinweis Ziffer 4) ausgewiesen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
Handwerkskammer Stuttgart 18.03.2020	„wir bedauern, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Teil I Münchinger Straße‘ Gewerbeflächen verloren gehen. Konkrete Bedenken oder Anregungen haben wir keine.“	Durch die Bebauungsplanänderung wird dem Handwerk/Gewerbe im Gewerbegebiet keine Fläche entzogen. Die größere Ausdehnung des Sondergebiets ist allein auf die räumliche Verlagerung des Marktes die Einbeziehung der Pkw-Stellplätze in die Sondergebietsfläche zurückzuführen. Kenntnisnahme.
Vodafone BW GmbH (vormals Unitymedia GmbH) 03.03.2020	„Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.“	Kenntnisnahme.
Württembergische Eisenbahn-Gesellschaft mbH (WEG) 28.02.2020	„Die Württembergische Eisenbahn-Gesellschaft mbH (WEG) hat aus eisenbahntechnischer Sicht keine Einwendungen gegen diesen Bebauungsplan, da wir uns hier als nicht betroffen sehen.“	Kenntnisnahme.

1. Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ – Entwurf

Polizeipräsidium Ludwigsburg Referat Prävention 09.03.2020	„sowohl aus verkehrspräventiver als auch kriminalpräventiver Sicht bestehen beim derzeitigen Stand der Planung keine Einwände.“	Kenntnisname.