



Ludwigsburger Straße - 1. Änderung und Erweiterung

vom 16. Januar 2023

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlage	S.2
2.	Planungsanlass und Ziel der 23. Änderung des Flächennutzungsplans	S.2
3.	Planungsalternativen	S.2
4.	Verfahrensablauf	S.3
5.	Berücksichtigung der Umweltbelange	S.4
6.	Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren	S.6
6.1.	Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3(1) BauGB) und aus der Offenlage (§3(2) BauGB)	S.6
6.2.	Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4(1) BauGB, §4(2) BauGB)	S.7
6.3.	Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 Abs. (2) BauGB und aus der Offenlage – ergänzter Entwurf	S.8

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung hinzuzufügen. In dieser ist Auskunft zu geben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes

Für das heutige Betriebsgelände des Logistikunternehmens EgeTrans in der Ludwigsburger Straße 70 wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ludwigsburger Straße“ von der Stadt Marbach am Neckar erstellt und per Satzung im Oktober 2014 beschlossen. Mit dem Bau eines repräsentativen Betriebsgebäudes an der Stelle der früheren Lederfabrik Ernst & Meissner entstand zudem eine Verbesserung der städtebaulichen Situation im Ortseingangsbereich aus Richtung Ludwigsburg kommend. Mit der damaligen Betriebsansiedlung auf dem Grundstück an der Ludwigsburger Straße sicherte sich, die in den vergangenen Jahren stark expandierenden Firma, auch langfristige Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Gelände. Für das laufende Geschäftsjahr wird mit einem Umsatz von 250 Millionen Euro gerechnet.

Das Unternehmen der Familie Steinmüller beschäftigt am heutigen Standort ca. 180 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Großraum Stuttgart und Ludwigsburg. Für das Jahr 2022 sind bereits 20 Neueinstellungen fixiert, sodass es bis Jahresende über 200 Mitarbeiter am Standort sein werden. Darunter auch Bewohnerinnen und Bewohner aus der Stadt Marbach am Neckar. Das Unternehmen agiert weltweit und bildet Fachkräfte im Bereich Logistik/Versand/Transport aus. Vom Marbacher Firmensitz aus werden Arbeitsabläufe, aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung, international kommuniziert.

Auf dem neu entstandenen Grundstück (Flurstück 6174, Ludwigsburger Straße 74) möchte die Firma EgeTrans unter dem Motto „Marbacher Tor | Wohnen und Arbeiten am Wasser“ ihren bisherigen Standort erweitern. Angedacht ist ein Neubau mit einer Büro- und Wohnnutzung mit Tiefgarage. Als moderner Arbeitgeber möchte EgeTrans vor allem auch den eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Wohnungen anbieten können.

Die Stadt Marbach am Neckar befürwortet diese Planungsüberlegungen und möchte den lokalen Gewerbetreibenden in seinem Vorhaben unterstützen. Durch das Vorhaben werden neue Arbeitsplätze und neuer Wohnraum geschaffen. Gemäß dem jährlich von der Stadt Marbach am Neckar fortgeschriebenen Baulückenkataster waren Stand 28.02.2021 in der Marbacher Kernstadt 64 Wohneinheiten im Bau, darunter 46 Wohneinheiten auf früheren Baulücken oder Innenentwicklungsflächen und 18 auf Flächen der Nachverdichtung. Zum gleichen Zeitpunkt waren 15 Wohneinheiten in Planung, davon eine auf Baulücken und 14 auf Flächen mit Nachverdichtung. Trotz dieser Erfolge bei der Aktivierung von Wohnbauflächen reicht das Angebot bei Weitem nicht aus, um die hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum zu befriedigen. Stadt Marbach am Neckar hält es für zwingend erforderlich Wohnbauprojekte zu unterstützen.

Zur Durchführung der Planungsüberlegungen und zur Sicherstellung der Wohnnutzung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m §§ 1, 1a, 2 und 2a, BauGB sowie unter Berücksichtigung von § 3-4a BauGB erforderlich, da für die betroffenen Flächen derzeit nur eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

3. Planungsalternativen

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu

nutzen. Entsprechend dieser gesetzlichen Maßgaben wurden im Vorfeld Alternativflächen ausgeschlossen, da ausschließlich die Fläche „Ludwigsburger Straße 74“ das Potenzial hat, das geplante Erweiterungskonzept der bestehenden Firma EgeTrans zielführend umzusetzen.

Mit dem Angebot von Mitarbeiterwohnungen sollen zwei wichtige Punkte vereint werden. EgeTrans möchte sich als Arbeitgeber attraktiver machen, zum Beispiel für Fachkräfte aus anderen Regionen. Beispielsweise wurden in der Vergangenheit regelmäßig erfahrene Logistik-Fachkräfte aus Norddeutschland (u.a. aus Bremen und Hamburg) eingestellt. Hier erhöht es die Attraktivität als Arbeitgeber deutlich, wenn man diesen Fachkräften neben dem Arbeitsplatz auch Wohnraum offerieren kann und wirkt sich positiv auf die Entscheidungsfindung aus, ob dieser Weg persönlich gegangen werden möchte. Andererseits wird ein Beitrag zum Umweltschutz und zur Reduzierung der Co2-Emissionen geleistet. Durch die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen auf dem Betriebsgelände wird den Mitarbeitern ermöglicht für den Arbeitsweg auf das Auto, die Bahn oder den Bus zu verzichten und den Co2-Ausstoß zu reduzieren. Das Konzept lebt davon, dass sich die Wohnungen auf dem Betriebsgelände befinden und nicht an einem alternativen Standort.

Der Neubau am geplanten Standort ist daher sinnvoll, da an anderer Stelle von einem höheren Flächenbedarf für Neuversiegelung auszugehen ist. Mit dem Umgehen der vorhandenen Infrastruktur und der bereits gewerblich genutzten Fläche wird der gesetzlichen Maßgabe der Wiedernutzbarmachung von Flächen entsprochen. Mit dem Neubauvorhaben der Firma EgeTrans kann eine innenstadtnahe Nachverdichtung stattfinden, die zwei Nutzungen vereint - das Wohnen und Arbeiten an einem Ort.

4. Verfahrensablauf

Am 18.11.2021 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Marbach am Neckar gefasst. Das Verfahren wurde im Parallelverfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) des Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar gestartet. Das Bebauungsplanverfahren erfolgte im Regelverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde in der Zeit vom 22.11.2021 bis 24.12.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB erfolgte parallel.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB wurde in der Zeit vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB erfolgte parallel.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB wurde in der Zeit vom 24.10.2022 bis 11.11.2022 verkürzt gemäß § 4a(2) und (3) BauGB durchgeführt. Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB erfolgte parallel.

Die Abwägung der von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden erfolgte vom Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar am 15.12.2022.

Der Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“ der Stadt Marbach am Neckar wurde am 15.12.2022 per Satzung beschlossen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung am 17.12.2022 und der im Parallelverfahren am 10.01.2023 genehmigten 23. Änderung des FNP trat der Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB mit Bekanntmachung vom 21.01.2023 in Kraft.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2(4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Hierzu wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung ein Umweltbericht vorgelegt, der die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt und der im Verlauf des weiteren Verfahrens fortgeschrieben wurde.

Der Umweltbericht stützt sich in seinen Aussagen unter anderem auf folgende Fachgutachten:

- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse zum Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Marbach am Neckar, Werkgruppe Gruen, Stuttgart, Oktober 2021
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Marbach am Neckar, Werkgruppe Gruen, Stuttgart, Oktober 2021
- Tierökologisches Gutachten zum Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Marbach am Neckar, Werkgruppe Gruen, Stuttgart, Oktober 2021
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung zum Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Marbach am Neckar, Projekt-Nr.: 21.06.16-05, LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, Juni 2021
- Orientierende Untersuchung auf den Flurstücken Nr. 6174 & 6175 Ludwigsburger Straße 74 auf Altlasten, Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen, Oktober 2021
- Schalltechnische Untersuchung 318 / 2022 zum Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Marbach am Neckar, Herrmann & Partner, 22.09.2022

Die Umweltprüfung erfolgte unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Landschafts- und Ortsbild, der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, umweltbezogener Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter unter Berücksichtigung möglicher kumulierender Wirkungen mit anderen Planungen in dem Gebiet der Stadt Marbach am Neckar.

Der Umweltbericht als ein Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan vermittelt die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung und integriert die Fachgutachten sowie die Ergebnisse der Artenschutzprüfung.

Die Berücksichtigung der konkreten Umweltbelange im Plangebiet führte zu Vermeidungs- / Schutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan verankert werden. Die betreffenden Maßnahmen wurden in den Textteil zum Bebauungsplan übernommen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Bäume und des Gehölzsaumes entlang des Neckars
- Festlegung der Zeiten für Gehölz- und Rodungsarbeiten
- Festlegung des Zeitraumes der Abbrucharbeiten
- Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungskörper
- Anbringen von 3 Nisthilfen auf dem Plangebiet für die Vogelart Hausrotschwanz, Gebäudebrüter

Die dauerhafte Erhaltung der Nistkästen wurde in einer öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der unteren Naturschutzbehörde gesichert. Zur Sicherstellung der Einhaltung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen auch bei einer Neuordnung des südlichen Teils des Plangebietes wurden die betreffenden Maßnahmen auch in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Aufgrund der Ergebnisse der Übersichtsbegehung i.V.m. der Habitatpotenzialanalyse und Rücksprache mit dem Landratsamt Ludwigsburg (UNB) waren weitergehende Erfassungen der Fledermausarten durch die Werkgruppe Gruen erforderlich. Den Schwerpunkt bildete die Erfassung gebäudebewohnender Fledermausarten im Gebäudebestand und insbesondere im abzubrechenden Gebäude „Ludwigsburger Straße 74“ im Untersuchungsgebiet mittels „Schwärmkontrollen“. Darüber hinaus wurden Erfassungen

entlang der Gehölzbestände entlang des Radwegs durchgeführt, die typische „Leitlinien“ für Fledermausarten darstellen.

Die faunistische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet keine signifikanten Vorkommen von Fledermausarten festgestellt werden konnten, eine Nutzung als Jagdhabitat ist nur sehr eingeschränkt gegeben. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Nutzung des Gebäudebestands durch Fledermausarten konnten nicht nachgewiesen werden.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist es vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser der Stellplätze, Fahrstraßen und Wege wird mittels Quergefälle in Richtung L1100 geleitet und dort über Mulden / Rigolen über den Eichgraben (Vorfluter) oder direkt dem Neckar zuzuführen. Das Dachflächenwasser des jeweiligen Gebäudeteils (Wohnen/Gewerbe) wird als „Grauwasser“ in insgesamt zwei Zisternen im zweiten Untergeschoss gesammelt und nach Filterung für WC-Spülung, Gartenbewässerung, etc. eingesetzt. Das Schmutzwasser sowie möglicherweise belastetes Oberflächenwasser wird über einen vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 300 abgeleitet. Um die Hochwassergefahr durch ein extremes Hochwasserereignis für das Plangebiet weiterhin zu minimieren, soll das Geländeniveau der hinzukommenden Mischgebietsfläche auf dasselbe Niveau, wie das bestehende Gewerbegebiet angehoben werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen für die geplante Bebauung liegen über dem Straßenniveau der L1100 und somit ca. 1,00 m über dem Niveau eines HQextrem und 2,60 m über dem Niveau eines HQ100. Beim Bau eines Untergeschosses, das in den Hochwasser gefährdeten Bereich eingreift, sind gemäß den Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan geeignete bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen.

Die Grünfestsetzungen dienen allgemein als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes. Die Festsetzung einer größeren privaten Grünfläche im Süden des Plangebiets dient der gestalterischen Qualität, ökologischen Belangen sowie dem Aufenthalt im Freien. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Die Festsetzung dient dem Naturschutz als Minimierungsmaßnahme des baulichen Eingriffs und als Abstand zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch und Auswirkungen auf die Gesundheit wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Wohnbedingungen an der starkbefahrenden Landesstraße L1100 mit geeigneten baulichen Schutzmaßnahmen verträglich zu gestalten. Entsprechend der textlichen Festsetzungen werden deshalb passive Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) zum Schallschutz erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Darüber hinaus sind Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume zwingend vorzusehen in Bezug auf die VDI 2719. Wohngebäude sollten so geplant werden, dass lärmempfindliche Räume (Wohnen, Schlafen, Arbeiten, Wohnküchen) möglichst in quellenabgewandter Lage vorgesehen werden. Dem gegenüber sind andere Räume eher lärmunempfindlich, bei Wohnungen vor allem Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume, Abstellräume und Erschließungsflächen (Treppenhäuser, Flure). Diese können dann in den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeteilen angeordnet werden.

Im Bebauungsplangebiet stehen nur in sehr geringem Umfang Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen zur Verfügung. Das im Umweltbericht ermittelte, verbleibende Defizit an Biotopwertpunkten und Bodenwertpunkten sowie der Eingriffsausgleich einer schützenswerten Biotopfläche (Feldgehölz) wurde durch eine externe Maßnahme auf einem nahegelegenen städtischen Grundstück erbracht. Hierzu wurde ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Marbach am Neckar abgeschlossen.

Bei ordnungsgemäßer Durchführung und Bauüberwachung gehen von der Planung keine erheblichen Risiken im Sinne von schweren Unfällen oder Umweltschäden sowie Umweltkatastrophen aus. Kumulative Wirkungen mit erheblichen negativen Auswirkungen gehen mit der Planung nicht einher.

Über die 23. Änderung des Flächennutzungsplans wurden für den Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen getroffen und auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Übereinstimmung

mit den Zielen der Raumordnung abgeklärt. Der Bebauungsplan wurde somit parallel mit dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt eine Fortsetzung dieser städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dar.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren

6.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3(1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4(1) - Vorentwurf

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 22.11.2021 bis 24.12.2021.

Im Parallelverfahren wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen und sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Von den 31 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 17 Stellungnahmen abgegeben. 7 dieser Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, da keine Einwände zum Bebauungsplanvorentwurf bestanden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Hinweise oder Anregungen gegeben.

Hinweise und Äußerungen wurden durch folgende Behörden und Verbände gegeben:

- Landratsamt Ludwigsburg
 - Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde, dass eine gewisse Überschneidung des Plangebiets mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) und dem gemäß § 33 Abs. 1 NatSchG geschützten Biotop zur L1100 besteht
 - Hinweis zur Wasserwirtschaft und Bodenschutz zum Umgang mit kommunalem Abwasser und Oberflächengewässern
 - Forderung der Immissionsschutzbehörde, dass ein Lärmschutzgutachten erstellt werden sollte.
 - Forderung zu Straßen, dass die geplante zweite Zufahrt auf die L 1100 aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Verschlechterung der Leichtigkeit des Verkehrs abgelehnt wird und umgeplant werden muss. Aber die Zusage, dass der Anlage einer Ein- und Ausfahrt, die der Nutzung von Rettungsfahrzeugen im Notfall dient, zugestimmt werden kann.
- Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 - Hinweise im Bereich „Geotechnik“ und „Grundwasser“ sollen in die Begründung mitaufgenommen werden.
- Verband Region Stuttgart
 - Hinweis, dass eine gewisse Überschneidung des Plangebiets mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) besteht.
 - Hinweise und Aufforderung zur Beachtung einer regionalplanerischer Festsetzung Plansatz 3.3.6 (G) Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen
- Deutsche Telekom Technik GmbH
 - Hinweis, dass der Leitungsbestand im Planbereich, Schutz und Zugang zu den TK-Linien gewährleistet sein muss.
- Handwerkskammer Stuttgart
 - Hinweis Verkaufstätigkeiten von angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben in geringem Umfang (sog. „Handwerker-Privileg“) ausnahmsweise im Plangebiet für zulässig zu erklären
- Regierungspräsidium Stuttgart
 - Hinweis Anbauabstand von 20 m nach § 22 Abs.1 StrG

- Formeller Hinweis zur Raumordnung und Hochwasserschutz, sowie Umwelt- und Artenschutzmaßnahmen
- Landesnaturschutzverband (LNV) Arbeitskreis Ludwigsburg
 - Hinweis, dass eine gewisse Überschneidung des Plangebiets mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) und dem gemäß § 33 Abs. 1 NatSchG geschützten Biotop zur L1100 besteht

Ergänzend wurde durch die im Planverfahren beteiligte NetzeBW darauf hingewiesen, dass für die voraussichtliche Stromversorgung und benötigte Leistung des Erweiterungsbaus eine zusätzliche private Trafostation notwendig ist. Der mögliche Stationsplatz wurde im Bebauungsplan sowohl textlich als auch zeichnerisch in Abstimmung mit der Netze BW GmbH miteingeplant.

Die seitens der o.a. Behörden und Verbände erhobenen Forderungen und gegebenen Hinweise wurden im weiteren Planverfahren beachtet und durch die Erstellung von Fachgutachten fachlich untersetzt.

6.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit § 3(2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4(2) - Entwurf

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 13.06.2022 bis 15.07.2022. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren. Von den 38 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 9 Stellungnahmen abgegeben. 6 dieser Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, da keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf bestanden.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamt Ludwigsburg weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Landratsamt Ludwigsburg (LRA) beantragt werden muss. Die Befreiung oder Ausnahme zur teilweisen Rodung der gesetzlich geschützten Feldhecke muss ebenfalls rechtzeitig im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der UNB im LRA beantragt werden, sodass beide Bescheide vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Stadt Marbach am Neckar vorliegen. Außerdem befürwortet das Landratsamt die angepasste Planung einer reinen separaten Rettungszufahrt von der L1100 auf das neugeplante Gelände.

Ergänzend fordert das Regierungspräsidium Stuttgart in seiner Stellungnahme, dass die Begründung ähnlich wie bei der Flächennutzungsplanänderung entsprechend den Ausführungen §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt gehört, um den zusätzlichen Bedarf für Wohn- und Gewerbebauflächen darzustellen. Eine noch fehlende Auseinandersetzung mit dem im Regionalplan festgelegten „PS 3.3.6 Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“ wurde unter Kapitel 3 „Regionalplan“ in der Begründung des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt. Außerdem stimmt das Regierungspräsidium, Baureferat West der Lösung der Herstellung einer separaten Feuerwehrezufahrt für das Neubauvorhaben zu – diese planerische Anpassung wird im Baugenehmigungsverfahren weiterbehandelt.

Im Einvernehmen mit der Stellungnahme des Verband Region Stuttgart und des Regierungspräsidiums Stuttgart konnte durch Nachfassen der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen jeglicher Art im Textteil deutlicher festgesetzt und begründet werden.

6.3 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit § 3(2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4(2) i.V.m. § 4a(2) und (3) – ergänzter Entwurf

Der Bebauungsplanentwurf musste angepasst werden bzw. das Schallschutzgutachten ergänzt werden, da in einem aktuellen Urteil des 8. Senats des Verwaltungsgerichtshofs (VGH) Baden-Württemberg eine bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Gewährleistung des Lärmschutzes im Hinblick auf die DIN 4109 gefordert wird. Nach dieser Auffassung des VGH genügt eine lediglich bauordnungsrechtliche „Konfliktlösung“ durch technische Bestimmung nicht, um den Lärmkonflikt zu lösen.

Demnach wurde der Bebauungsplanentwurf angepasst.

- Die Textfestsetzung zum Lärmschutz nimmt ausdrücklich Bezug auf die DIN 4109.
- Außerdem sind nun im Planteil die jeweiligen Lärmpegelbereiche nicht nur außen entlang der Baugrenzen, sondern auch innerhalb der Baufenster gekennzeichnet.
- In der Begründung des Bebauungsplanes sind die Zumutbarkeitsschwellen zur Gesundheitsgefährdung mit nicht höher als 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts in Mischgebieten angesetzt und eine Überschreitung dieser Schwellen werden aus besonders gewichtigen städtebaulichen Gründen (hier: Wohnraumschaffung, Nachverdichtung - geringer Flächenverbrauch, vorhandene Infrastruktur mitnutzen) begründet.
- Die VDI- und DIN-Vorschriften sind als Anlage des Bebauungsplanes gesondert gelistet und bei Bedarf einzusehen im Stadtbauamt Marbach.

Vor dem Hintergrund insbesondere der aktuellen Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg und den damit verbundenen notwendigen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, welche die Grundzüge der Bebauungsplanänderung betreffen, wurde gem. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. zwingend erneut öffentlich ausgelegt werden.

Die Auslegung fand verkürzt für drei Wochen vom 24.10.2022 bis 11.11.2022 statt.

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren. Von den 38 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 11 Stellungnahmen abgegeben. 10 dieser Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, da keine Einwände zum ergänzten Bebauungsplanentwurf bestanden.

Ein Hinweis über die Information von Schallschutzwänden des Landratsamt Ludwigsburg wurde zur Kenntnis genommen und abgewogen.

In der Sitzung des Gemeinderats der Stadt Marbach am Neckar vom 15.12.2022 wurden die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Aufgestellt am 16.01.2023,
Marbach am Neckar


Janus Baldermann

