

BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 372/11

Sachbearbeitung:
Schuster, Jeanette
John, Michaela

Datum:
22.09.2011

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	06.10.2011	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	19.10.2011	ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Heinkelstraße Nord" Nr. 070/10
Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung

Bezug SEK: Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit

Bezug: Vorl. Nr. 142/09 (Aufstellungsbeschluss)
Vorl. Nr. 313/10 (Planungskonzept)

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf vom 22.09.2011
2. Textliche Festsetzungen vom 22.09.2011
3. Begründung vom 22.09.2011
4. Abwägung vom 22.09.2011

Beschlussvorschlag:

- I. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.
- II. Der Bebauungsplanentwurf „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 vom 22.09.2011 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung jeweils mit Datum vom 22.09.2011 beschlossen.
Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Planungskonzept vom 01.07.2010 um das Flurstück Nr. 7787/2 und Teile des Flurstücks Nr. 7725/27 (Heinkelstraße) verkleinert.



- III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften

gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Ludwigsburg ist eine attraktive Einkaufsstadt mit überregionaler Ausstrahlungskraft. Die Attraktivität ergibt sich durch ein ausgeglichenes Miteinander der Einzelhandelschwerpunkte Innenstadt und Ludwigsburg-Nord. Dieses Gleichgewicht ist durch den dramatischen Verlust von Verkaufsflächen im Marstall-Center, vor allem durch die Schließung des Karstadt-Warenhauses und der C&A-Filiale stark beeinträchtigt. Damit einhergehend sind folgende Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes gefährdet:

- Ein Attraktivitätsverlust der Infrastruktur und damit auch des Wohnumfeldes in der Innenstadt verringert die dort vorhandene Lebensqualität.
- Durch die Schließung von Karstadt und C&A ist ein wesentlicher Teil des attraktiven Mixes von Einzelhandel und Dienstleistungen verloren gegangen.
- Die bestehenden Sanierungsdefizite im Bereich der Unteren Stadt werden gravierend verstärkt.
- Eine Aktivierung der Innenstadt durch eine hohe Kunden- und Besucherfrequenz ist erschwert.
- Die Verbindungsachse Innenstadt – Schloss ist im Bereich Marstall-Centers erheblich geschwächt.

Das Einkaufszentrum Breuningerland ist mit seiner derzeitigen Verkaufsfläche hervorragend aufgestellt, um auch künftig wirtschaftlich erfolgreich zu agieren. Durch die landesplanerische Zielsetzung, neue Einzelhandelsflächen auf integrierte Lagen zu beschränken, genießt das Breuningerland zusätzlich einen Konkurrenzschutz. Die überregionale Ausstrahlungskraft von Ludwigsburg als Einkaufsstadt bleibt erhalten, wenn es gelingt, das Marstall-Center in der Innenstadt zu revitalisieren.

Durch die Vielzahl der gefährdeten Ziele muss eine Stärkung der Innenstadt oberste Priorität für weitere Maßnahmen haben. Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs, zur Steuerung des Entwicklungen im Bereich Breuningerland die Verkaufs- Gastronomie- und Dienstleistungsflächen zu begrenzen, entspricht dieser Zielsetzung.

Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat am 06.05.2009 einen Aufstellungsbeschluss, sowie eine Veränderungssperre für den Bereich „Heinkelstraße Nord“ (Breuningerland) beschlossen. Auslöser hierfür war eine Bauvoranfrage der Firma Breuninger bezüglich einer Erweiterung des Breuningerlandes um 9.800 m² Verkaufsfläche.

Nach mehrfacher Behandlungen in den gemeinderätlichen Gremien, hat der Gemeinderat am 08.06.2010 beschlossen, dass in Anbetracht der Situation in der Innenstadt, insbesondere im Bereich Marstall-Center, der Fa. Breuninger zum jetzigen Zeitpunkt keine Erweiterungsmöglichkeit im Sinne eines Ausbaus zugestanden werden kann. Die Verwaltung wurde beauftragt, das begonnene Bebauungsplanverfahren auf dieser Basis fortzuführen.

Über die von Breuninger vorgeschlagenen Kompromisse bzgl. der Erweiterung der Verkaufsflächen wird im Zeitraum der nächsten 3 - 5 Jahre erneut beraten werden. Dann wird die Änderung des Planungsrechts erneut geprüft. Das setzt voraus, dass das begonnene Bebauungsplanverfahren abgeschlossen wird, um Rechtssicherheit zu garantieren. Eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit ist nur über ein Zielabweichungsverfahren bzw. eine Änderung des Regionalplans zu erreichen.

Am 21.07.2010 hat der Gemeinderat das auf Grundlage von umfangreichen Untersuchungen und
BP "Heinkelstraße Nord" Nr. 070/10 - Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung

Stellungnahmen im Zusammenhang mit der eingereichten Bauvoranfrage, sowie der intensiven Diskussionen in den gemeinderätlichen Gremien ausgearbeitete Planungskonzept beschlossen.

Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 ist es, zur Steuerung der Entwicklungen im Bereich Breuningerland und zum verträglichen Nebeneinander der Handelsschwerpunkte Ludwigsburg-Nord und der Innenstadt die zulässigen Verkaufsflächen zu begrenzen und verbindlich festzusetzen. Damit werden die Empfehlungen des vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umgesetzt.

Ziel ist damit auch die Bestandssicherung des Breuningerlands Ludwigsburg. Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans sollen zu keiner Einschränkung der aktuellen Nutzung führen, aber auch nicht zu zusätzlichen Verkaufsflächen und damit zu negativen Auswirkungen für die Innenstadt Ludwigsburg und die Nachbarkommunen. Dabei ist auch auf Auswirkungen zu achten, die durch eine Erweiterung der Zusatznutzungen (derzeit eine Tankstelle, eine Autowaschanlage, zwei Schnellimbissrestaurants) außerhalb des Breuningerlands entstehen können.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre	06.05.2009
Öffentliche Bekanntmachung	09.05.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	19.05.2009 bis 19.06.2009
Verlängerung Veränderungssperre	21.07.2010
Öffentliche Bekanntmachung	20.04.2011
Beschluss Planungskonzept und frühzeitige Beteiligung	21.07.2010
Öffentliche Bekanntmachung	24.07.2010
erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	03.08.2010 bis 10.09.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	03.08.2010 bis 10.09.2010

Veränderungen gegenüber dem Planungskonzept

Mit Konkretisierung der Planung, insbesondere aufgrund des Ergebnisses der Verkehrsuntersuchung vom Juli 2011, hat sich herausgestellt, dass im Bereich des Knotenpunktes und der Zufahrten zum Breuningerland keine Änderungen erforderlich werden. Damit kann der Geltungsbereich um das Flurstück Nr. 7787/2 und Teile des Flurstücks Nr. 7725/27 (Heinkelstraße) verkleinert werden. Die in diesem Bereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ludwigsburg Nord“ Nr. 070/06 bleiben damit unverändert bestehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.07.2010 in der Begründung zum Planungskonzept entgegen dem Vorschlag der Verwaltung eine Beschränkung der Sortimente im Bereich Breuningerland abgelehnt. Eine solche Sortimentsbeschränkung fordern jedoch der Verband Region Stuttgart und die Nachbarkommunen sowohl im Hinblick auf die Differenzierung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente als auch im Hinblick auf eine Begrenzung der Verkaufsfläche einzelner Sortimente. Mit den hier im Bebauungsplanentwurf vorgelegten Festsetzungen wird dem Wunsch des Gemeinderats entsprochen. Einerseits wird den Zielsetzungen im Regionalplan und den Befürchtungen der Nachbarkommunen weitestgehend Rechnung getragen, zum anderen aber der Handlungsrahmen für die Betreiber des Breuningerlands nicht unnötig eingeschränkt und damit die Möglichkeit zum weiteren erfolgreichen Führen eines Einzelhandelsbetriebs sichergestellt.

Weiteres Vorgehen

Gemäß § 3 (2) BauGB wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, sowie den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für einen Monat beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, R05, 23, 32, 60, 67, SEL