

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
 III 61-1 mj/js

**Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10**

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung  
 in der Zeit vom 19.05.2009 bis 19.06.2009 und vom 03.08.2010 bis 10.09.2010

**I ) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

	<b>Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Datum des Schreibens</b>	<b>Stellungnahmen</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag</b>
1	<b>Verband Region Stuttgart</b>	<b>19.10.2010</b>	<p>Dem Planungskonzept zum Bebauungsplanentwurf „Heinkelstraße Nord“ wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:</p> <p>Im Bebauungsplan wird die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 41.000 m<sup>2</sup> begrenzt und das derzeit bestehende Verhältnis zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente wird festgelegt. Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren durch geeignete Maßnahmen bzw. Festsetzungen sicherzustellen, dass die Auswirkungen des bestehenden Einkaufszentrums auf zentralörtliche Versorgungskerne und die verbraucher-nahe Versorgung nicht durch qualitative oder quantitative Verschiebungen innerhalb des Bestands vergrößert werden. Eine engere Anlehnung des Baufensters an den Baukörper wird angeregt.</p> <p><b>Regionalplanerische Wertung</b>                      Der Bebauungsplanentwurf umfasst den Standort des Ein-</p>	<p>Der Hinweis zur Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche im Geltungsbereich wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Eine Festsetzung des derzeit bestehenden Verhältnisses der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Erhöhung der zentrenrelevanten Sortimentsanteile von 39.000 m<sup>2</sup> auf maximal 41.000 m<sup>2</sup> keine zusätzlichen negativen Auswirkungen entfaltet und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen mit sich bringt. Die bestandsgeschützte Baugenehmigung kennt keine Differenzierung nach Sortimenten, weshalb eine Sortimentsveränderung auch dann möglich wäre, wenn im Bebauungsplan weitergehende Beschränkungen vorgesehen würden. Wegen der in den Bebauungsplan aufgenom-</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>kaufszentrums „Breuningerland“. Hierbei handelt es sich um einen Einzelhandelsstandort außerhalb der für die entsprechende Einzelhandelsgroßprojekte im Regionalplan verbindlich festgelegten Standortbereiche. Eine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus ist damit gemäß Plansatz 2.7.8 (Z) regionalplanerisch nicht zulässig. Zielsetzung dieses Plansatzes ist im Wesentlichen „Fehlentwicklung nicht weiter zu verfestigen, negative Wirkungen dieser „Altfälle“ zu minimieren [...]“ (vgl. Begründung zu Plansatz 2.7.8 (Z)). Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Begrenzung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums auf den derzeit baurechtlich genehmigten Bestand steht insofern im Einklang mit geltenden Zielen des Regionalplans bzw. setzt diese Vorgabe bauleitplanerisch um. Der Bebauungsplan verzichtet allerdings auf sortimentsbezogene Festsetzungen sowohl im Hinblick auf die Differenzierung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente als auch im Hinblick auf eine Begrenzung der Verkaufsfläche einzelner Sortimente. Darüber hinaus lässt das vorgesehene Baufenster eine deutliche Erweiterung des Gebäudes zu. Der Verzicht auf die Festschreibung der derzeitigen Differenzierung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht dabei, die innenstadtrelevanten Sortimente um rd. 2.000 m<sup>2</sup> zu erweitern. Eine Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente steht an diesem dezentralen Standort, außerhalb hierfür raumordnerisch vorgesehener Standortbereiche jedoch im Widerspruch zu verbindlichen regionalplanerischen Vorgaben. Darüber hinaus können negative raumordnerische</p>	<p>menen Flächenbegrenzungen ergeben sich aus der Größe des Baufensters keine zusätzlichen Auswirkungen. Sie eröffnen jedoch dem Betrieb eine gewisse Flexibilität bei der Situierung der zugelassenen Nutzungen.</p> <p>Die vom Verband Region Stuttgart geforderte Festsetzung wurde abgewogen gegen die durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gesicherte tatsächliche Nutzung und die durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 zusätzlich mögliche Nutzung. Auf der Grundlage der im Rahmen des Bebauungsplans erstellten Einzelhandelsgutachten konnte der Gemeinderat die Erkenntnis gewinnen, dass sich die regionale Ausstrahlung des Einkaufszentrums nicht erhöht, weil die Verkaufsfläche nahezu unverändert bleibt und auch die sonstigen Nutzflächen dem Bestand angepasst sind, so dass keine negativen Entwicklungen auf den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung zu erwarten sind. Es kann zudem nicht davon ausgegangen werden, dass eine Verschiebung der Sortimentsanteile im Interesse des Centerbetreibers liegt. Vielmehr ist die aktuell erfolgreiche Sortimentsverteilung Ergebnis intensiver Marktanalysen und stellt ein Charaktermerkmal des Einkaufszentrums dar, das sich im Breuningerland über Jahre bewährt hat.</p> <p>Allerdings hat sich im Verfahren gezeigt, dass angesichts der aktuellen Entwicklungen verschiedener Center eine</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Wirkungen auch dadurch hervorgerufen bzw. verstärkt werden, dass trotz Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche einzelne Sortimente deutlich ausgeweitet werden. Vor diesem Hintergrund ist daher auch sicherzustellen, dass durch Verschiebung innerhalb der derzeitigen Sortimentsstruktur keine Verschlechterung im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung in umliegenden Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte zu erwarten ist.</p> <p>Dem Bebauungsplanentwurf wird daher mit der Maßgabe zugestimmt, dass die derzeitige Differenzierung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente im Bebauungsplan festgesetzt wird. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit z.B. auch sortimentsbezogene Obergrenzen festzulegen sind, um sicherzustellen, dass durch Ausdehnung einzelner Sortimente trotz Deckelung der Gesamtverkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. den zentralörtlichen Versorgungskern in Ludwigsburg und umliegende Kommunen eintreten bzw. sich verstärken. Die im Planungskonzept enthaltene Festlegung des Baufensters (Baugrenze) eröffnet gegenüber dem Gebäudebestand eine erhebliche Flexibilität. Um eine weitergehende Beeinträchtigung der Innenstädte durch die damit theoretisch mögliche Ansiedlung weiterer Funktionen (z. B. Ärzte, Kultur etc.) zu vermeiden, sollte eine engere Orientierung am Gebäudebestand erwogen werden.</p>	<p>Erhöhung der Gastronomieflächen negative Auswirkungen in genannter Form erwarten lassen, weshalb diese quantitative Verschiebung durch Festsetzung ausgeschlossen wurde.</p> <p>Der Hinweis zur Verkleinerung des Baufensters wird zur Kenntnis genommen, aber abgewogen gegen die durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gesicherte tatsächliche Nutzung und die durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 zusätzlich möglichen Nutzung.</p> <p>Das Baufenster wird beibehalten und lediglich im Osten an eine im Jahr 2000 erteilte Befreiung angepasst. Innerhalb dieses neu zugeschnittenen Baufensters in Verbindung mit den anderen im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung ergeben sich ausschließlich Nutzungen, die keine absehbaren zusätzlichen negativen Auswirkungen entfalten und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen auslösen (z.B. Errichtung von Lagerhallen, Dienstleistungsflächen).</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
2	Landratsamt Ludwigsburg	10.09.2010	<p><b>Artenschutz</b></p> <p>Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung wurde durchgeführt. Sofern die vom Gutachter dargelegten Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Haussperlingspopulation umgesetzt werden, würde kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllt.</p> <p>Die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung sollten bei einer Fortführung des Verfahrens umgesetzt werden (NAV-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche Gehäuse usw., nicht heiß werden den Lampen und Leuchten). Bauliche Anlagen sollten so gestaltet werden, dass Tierfallen vermieden werden. In Gebäuden mit großen Fenstern sollten für Vögel wahrnehmbare Ornilux-Scheiben verwendet werden.</p> <p><b>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</b></p> <p>Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Ludwigsburger Heilwasserverfassung, Solebrunnen Hoheneck. Dieser Brunnen erschließt das hoch mineralisierte Grundwasser des tiefen Buntsandsteins unterhalb der Muschelkalkschichten. Im gesamten Baugebiet, in welchem noch Reste des Gipskeupers anstehen, sind daher Eingriffe in den Untergrund (z. B. Erdwärmesonden) grundsätzlich nur bis zur Basis der oberen Dolomite des mittleren Muschelkalks zulässig. In klüftigen Schichten des Gipskeupers ist mit Grundwasser zu rechnen.</p>	<p>Die vom Gutachter dargelegten Schutzmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und sind im Rahmen eines entsprechenden Genehmigungsverfahrens zu prüfen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als solche in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als solche in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Im Textteil zum Bebauungsplan sollten die nachfolgenden Punkte als Hinweise aufgenommen werden:</p> <p>Bei Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens angezeigt werden.</p> <p>Maßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z. B. geothermische Anlagen) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p><b>Altlasten</b>                      In der Südostecke des Plangelandes befindet sich eine Tankstelle, bei welcher es in der Vergangenheit zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Auch nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Zuge wiederholter Umbauarbeiten sind in der Fläche noch hinnehmbare Mineralölbelastungen vorhanden. Diese müssen bei zukünftigen Eingriffen in den Untergrund ggf. berücksichtigt werden. Bei kommenden, die Tankstelle betreffenden Baumaßnahmen, sollte deshalb das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, am Genehmigungsverfahren beteiligt werden.</p> <p><b>Straßen</b>                      Es bestehen keine Bedenken gegen das vorliegende Bebauungsplanverfahren, wir bitten jedoch um Vorlage des genannten Verkehrsgutachtens, um die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte besser einschätzen zu</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als solche in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird dem Landratsamt im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Verfügung gestellt.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>können. Unter anderem ist für uns wichtig zu wissen, was die genaue Bebauung vorsieht oder ob zum Beispiel die Erstellung von Parkhäusern geplant ist.</p> <p>Erst nach Prüfung der voraussichtlichen Verkehrsbelastung kann eine genaue Stellungnahme abgegeben werden.</p>	
3	<p><b>Stadt Bietigheim-Bissingen</b></p>	<p><b>02.09.2010</b></p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf verstößt sowohl gegen den rechtsverbindlichen Regionalplan der Region Stuttgart als auch gegen dessen Fortschreibungsentwurf: Auf dem fraglichen Areal sind Gewerbeflächen ausgewiesen. Großflächiger Einzelhandel ist ausgeschlossen. Nach § 1 (4) BauGB sind sowohl neue als auch alte Bauleitpläne, die an neues Recht angepasst werden, an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p> <p>In diesem Sinne ist eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplans angezeigt, der hier eine „Sonderbaufläche Einzelhandel“ vorsieht. Der veraltete Flächennutzungsplan kann jedenfalls nicht zur Argumentation herangezogen werden, der Bebauungsplanentwurf sei aus dem FNP heraus entwickelt (siehe Begründung zum Plankonzept, Seite 5).</p> <p>Wir verkennen nicht die Absicht, den veralteten Bebauungsplan an die genannten Ziele der Raumordnung und die neuen Rechtsgrundlagen anzugleichen. Hierfür ist es jedoch erforderlich, die Auswirkungen auf die eigene Innenstadt und auf die Nachbarkommunen und deren Versor-</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart verwiesen: „Der Bebauungsplanentwurf umfasst den Standort des Einkaufszentrums „Breuningerland“. Hierbei handelt es sich um einen Einzelhandelsstandort außerhalb der für die entsprechende Einzelhandelsgroßprojekte im Regionalplan verbindlich festgelegten Standortbereiche. Eine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus ist damit gemäß Plansatz 2.7.8 (Z) regionalplanerisch nicht zulässig. Zielsetzung dieses Plansatzes ist im Wesentlichen „Fehlentwicklung nicht weiter zu verfestigen, negative Wirkungen dieser „Altfälle“ zu minimieren [...]“ (vgl. Begründung zu Plansatz 2.7.8 (Z). Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Begrenzung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums auf den derzeit baurechtlich genehmigten Bestand steht insofern im Einklang mit geltenden Zielen des Regionalplans bzw. setzt diese Vorgabe bauleitplanerisch um.“</p> <p>Die geforderte Anpassung des Flächennutzungsplans entfällt somit.</p> <p>Da mit dem Bebauungsplan lediglich der vorhandene Bestand gesichert werden soll, sind gegenüber dem Ist-Zustand keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ludwigs-</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>gungsbereiche darzustellen und abzustimmen (siehe § 2 (2) BauGB und Einzelhandelserlass).</p> <p>Das Planungskonzept zum Bebauungsplan lässt die Sortimente und deren maximale Verkaufsfläche offen. Gleichzeitig umfasst das Baufenster sowohl das Einkaufszentrum als auch Teile der Parkplätze, die Tankstelle, die Waschanlage und den Gastronomiebetrieb. Dadurch sind Veränderungsmöglichkeiten realisierbar, die entgegen der Begründung weit über den bloßen Bestandsschutz hinaus gehen. Bereits heute hat das Einkaufszentrum große, negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bietigheim-Bissingen und deren Funktion als Mittelzentrum. Mit den im Bebauungsplanentwurf eröffneten baulichen und sortimentsbezogenen Möglichkeiten ist eine weitere erhebliche Schwächung zu befürchten, die bis zum Funktionsverlust – besonders in Bezug auf die Nahversorgung in einigen Bereichen – führen kann. Dies kann weder Ziel noch Ergebnis eines neuen Bebauungsplans sein.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Wir bitten um prüffähige Aussagen zu Auswirkungen auf die Stadt Bietigheim-Bissingen.</p> <p>Die Stadt Bietigheim-Bissingen erhebt daher vorsorglich große Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf und fordert im weiteren Planungsverlauf</p>	<p>burger Innenstadt oder auf die Nachbarkommunen zu erwarten. Durch die Festlegung der Verkaufsflächenobergrenze und der Größe der Gastronomie- und Dienstleistungsflächen sollen gerade negative Auswirkungen verhindert werden. Dabei gilt es, sowohl die Zielsetzungen des Regionalplanes, die Interessen der Nachbarkommunen als auch die durch bestandskräftige Baugenehmigung gesicherte tatsächliche Nutzung zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Festsetzung des derzeit bestehenden Verhältnisses der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Erhöhung der zentrenrelevanten Sortimentsanteile von 39.000 m<sup>2</sup> auf maximal 41.000 m<sup>2</sup> keine zusätzlichen negativen Auswirkungen entfaltet und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen mit sich bringt. Sie wäre ohnehin auf der Grundlage der bestandskräftigen Baugenehmigung zulässig.</p> <p>Die geforderte Festsetzung wurde abgewogen gegen die durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gesicherte tatsächliche Nutzung und die durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 zusätzlich mögliche Nutzung.</p> <p>Auf der Grundlage der im Rahmen des Bebauungsplans erstellten Einzelhandelsgutachten konnte der Gemeinderat die Erkenntnis gewinnen, dass sich die regionale Ausstrahlung des Einkaufszentrums nicht erhöht, weil die Verkaufs-</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• durch ein Gutachten die Auswirkungen auf das Mittelzentrum Bietigheim-Bissingen/Besigheim und</li> <li>• die Versorgungsbereiche der Stadt Bietigheim-Bissingen darzustellen und</li> <li>• die Sortimente und die jeweiligen maximalen Verkaufsflächen festzusetzen;</li> <li>• das Baufenster darf den heutigen Bestand des Einkaufszentrums nicht überschreiten und</li> <li>• ist nach den einzelnen Nutzungen (EKZ, Parkplätze/Parkhaus, Tankstelle/Waschanlage, Gastronomie) zu gliedern.</li> </ul>	<p>fläche nahezu unverändert bleibt und auch die sonstige Nutzflächen dem Bestand angepasst sind, so dass keine negativen Entwicklungen auf den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung zu erwarten sind. Es kann zudem nicht davon ausgegangen werden, dass eine Verschiebung der Sortimentsanteile im Interesse des Centerbetreibers liegt. Vielmehr ist die aktuell erfolgreiche Sortimentsverteilung Ergebnis intensiver Marktanalysen und stellt ein Charaktermerkmal des Einkaufszentrums dar, das sich im Breuningerland über Jahre bewährt hat.</p> <p>Es liegen bereits drei Wirkungsanalysen zum Einzelhandel vor, die keine negativen Auswirkungen auf Bietigheim-Bissingen prognostizieren.</p> <p>Der Hinweis zur Verkleinerung des Baufensters wird zur Kenntnis genommen, aber abgewogen gegen die durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gesicherte tatsächliche Nutzung und die durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 zusätzlich mögliche Nutzung. Das Baufenster wird beibehalten und lediglich im Osten an eine im Jahr 2000 erteilte Befreiung angepasst. Innerhalb dieses neu zugeschnittenen Baufensters in Verbindung mit den anderen im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung ergeben sich ausschließlich Nutzungen (z.B. Errichtung von Lagerhallen), die keine absehbaren zusätzlichen negativen Auswirkungen entfalten und somit keine</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
				<p>gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen auslösen.</p> <p>Auf eine Gliederung der einzelnen im Bebauungsplan vorhandenen Nutzungen wurde verzichtet, da die Festsetzung „Sondergebiet Einkaufszentrum“ alle vorhandenen Nutzungen abdeckt. Eine räumliche Verschiebung dieser Nutzungen innerhalb des Baufensters ohne Überschreitung der festgesetzten maximalen Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen lässt keine veränderte regionale Ausstrahlung des Centers erwarten, also auch keine negativen Entwicklungen auf den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung der Ludwigsburger Innenstadt und der Nachbarkommunen. Ziel ist es auch, einen schlanken Bebauungsplan zu erarbeiten und dem Betreiber das Führen eines erfolgreichen Einzelhandelsbetriebs weiterhin zu ermöglichen.</p>
4	Regierungspräsidium Stuttgart	08.09.2010	<p><b>Denkmalpflege</b></p> <p>Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken, sowohl aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in den Bebauungsplan einzufügen (sofern nicht bereits geschehen).</p> <p><b>Umwelt</b></p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung sind die artenschutzrecht-</p>	<p>Der Hinweis auf § 20 DSchG wird als solcher in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die – bei</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>lichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf der Bauleitplanebene zu beachten. Stehen die Verbote als dauerhafte rechtliche Hindernisse entgegen, fehlt dem BPL die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. In dem o. g. BPL-Verfahren hat im Oktober 2009 eine artenschutzrechtliche Begehung stattgefunden.</p> <p>Hierbei wurden Brutnachweise einer europäischen Vogelart (<i>Passer domesticus</i>) festgestellt und Schutzmaßnahmen (Abbrucharbeiten im Winterhalbjahr, Anbringen von mind. 15 Nistkästen) für erforderlich angesehen. Diese Schutzmaßnahmen sind dauerhaft rechtlich abzusichern (VGH Kassel, Urteil vom 25.06.2009 – 4 C 1347/08.N-). Da eine Sicherung nicht durch Festsetzung im BPL möglich ist, bedarf es des Abschlusses eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Kommune und zuständiger Unterer Naturschutzbehörde.</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Heinkelstraße Nord“ ist die Festschreibung des Bestandes und damit die Steuerung der Entwicklung für die im Plangebiet ansässige Fa. Breuninger, die dort das Breuningerland betreibt. Da der bestehende Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ aus dem Jahre 1971 ist, sind derzeit weder die Grundsätze aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg vom 30.04.2008, noch die Vorgaben des derzeit gültigen Regionalplans für die Region</p>	<p>einem möglichen Abbruch – gegebenenfalls erforderlichen Schutzmaßnahmen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Allein durch die bestandssichernde Planung findet kein Eingriff statt, so dass zum jetzigen Zeitpunkt auch keine Maßnahmen erforderlich werden. Erst bei einem Abbruch sind ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich, dann ist der Artenschutz in jedem Fall erneut zu prüfen.</p> <p>Auf den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Kommune und zuständiger Unterer Naturschutzbehörde kann aus den genannten Gründen verzichtet werden.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Stuttgart berücksichtigt. Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist daher gemäß § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 BauGB geboten.</p> <p>Seit der Teiländerung 2002 des Regionalplans für die Region Stuttgart zum großflächigen Einzelhandel sind in der Raumnutzungskarte regionalbedeutsame Einzelhandelschwerpunkte innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne dargestellt. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment sind nur in diesen Bereichen vorzusehen.</p> <p>Daher würde eine Neuansiedlung eines Einkaufszentrums innerhalb des Plangebietes mit Festsetzung eines Sondergebietes grundsätzlich gegen Ziele der Raumordnung verstoßen. Ein solches Einkaufszentrum, in dem von 41.000 m<sup>2</sup> genutzter Verkaufsfläche 39.000 m<sup>2</sup> mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt sind, könnte zum einen nach dem Regionalplan nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Bereichen ausgewiesen werden, zum anderen würde es auch dem Einzelhandelskonzept widersprechen.</p> <p>Jedoch genießt das nach dem bestehenden Bebauungsplan zulässig errichtete Vorhaben Bestandsschutz. Auch erscheint aufgrund der Dimension des bestehenden Einkaufszentrums derzeit die Festsetzung einer anderen Art der Nutzung außer einem Sondergebiet kaum möglich.</p>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Daher bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“ mit den überarbeiteten textlichen Festsetzungen, die eine Erweiterung des Einkaufszentrums nicht mehr ermöglichen.</p> <p>Zudem wird angeregt, dass neben der räumlichen Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Einrichtungen weiterhin gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine zeitliche Begrenzung in der Art aufgenommen werden soll, dass bei Aufgabe der Nutzung als Einkaufszentrum eine Nachnutzung als Einkaufszentrum nicht mehr möglich ist. Eine Folgenutzung, die großflächigen, insbesondere zentrenrelevanten, Einzelhandel ausschließt, sollte daher festgesetzt werden.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – soweit möglich auch in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung einer zeitlichen Begrenzung der Art der baulichen Nutzung wird verzichtet, da zum jetzigen Zeitpunkt weder ein Zeitraum für die Nutzung bestimmbar wäre, noch können bestimmte Umstände und deren Eintritt so konkret benannt werden, dass dies eine solche Festsetzung rechtfertigen würde. Sollte ein solches Ereignis eintreten, besteht dann immer wieder die Möglichkeit in begründeten Fällen durch Änderung des Planungsrechtes einzuschreiten.</p> <p>Die geforderten Unterlagen werden dem Regierungspräsidium nach Abschluss des Verfahrens zugesandt.</p>
5	<b>Bodensee-Wasserversorgung</b>	<b>24.08.2010</b>	<p>Unsere 2. Hauptleitung ist sowohl topographisch als auch thematisch nur am Rande betroffen.</p> <p>Wir stimmen dem Vorhaben somit zu, bitten aber, im Vorgriff auf eventuelle spätere Änderungen des Bebauungsplanes, um Übernahme unserer Anlage nebst Schutzstreifen (je 5 m rechts und links der Leitungssachse) in den</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da sich der Geltungsbereich gegenüber dem Planungskonzept verkleinert hat, ist das Plangebiet nicht mehr betroffen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit dem Legendeneintrag „BWW-Schutzstreifen, nutzungsbeschränkt“.	
6	Stadt Kornwestheim	10.08.2010 06.08.2010	<p>Das vorliegende Planungskonzept für den Bereich „Heinkelstraße Nord“ wird von der Stadt Kornwestheim ausdrücklich begrüßt. Die planungsrechtliche Sicherung des Bestands und der Ausschluss von Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Einzelhandelsgroßeinrichtung im Tammer Feld verringert mögliche negative Auswirkungen auf die Kornwestheimer Innenstadt und die hier bestehende Einzelhandelsstruktur. Zusätzlich führt die Anpassung und Konkretisierung der zulässigen Nutzung im Planbereich an die im Regionalplan formulierten Zielsetzungen letztlich auch aus Sicht der Stadt Kornwestheim zu mehr Rechtssicherheit.</p> <p>Auch der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim hat auf der Grundlage der Auswirkungsanalyse der Fa. Bulwien GmbH sehr ausführlich über die Erweiterungsabsichten der Fa. Breuninger diskutiert. Einstimmig beschlossen wurde, aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen sowohl jetzt als auch zukünftig eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen abzulehnen. Im Einzelnen wird auf das Anschreiben „Stellungnahme der Stadt Kornwestheim zur Erweiterung des Breuningerlands“ mit Datum 05.08.2010 verwiesen.</p> <p>Es muss davon ausgegangen werden, dass jedwede Erweiterung des Breuningerlands auch zukünftig den bereits vorhandenen Kaufkraftabfluss in Kornwestheim verstärkt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird das unter „7. Planungs-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung steht hierzu nicht im Widerspruch.

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>ziel/Städtebauliches Konzept“ dargestellte weitere Vorgehen, dass (...) „über die Erweiterung der Verkaufsflächen im Zeitraum der nächsten 3-5 Jahre erneut beraten“ wird, von der Stadt Kornwestheim skeptisch gesehen.</p> <p>In diesem Sinne bittet die Stadt Kornwestheim um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p> <p>Die Firma Breuninger verfügt an ihrem Standort „Breuningerland“ im Norden von Ludwigsburg bereits heute über rund 41.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Damit ist das Breuningerland das flächenmäßig größte Center innerhalb des Postleitzahlenbereichs 6 und 7. Das Gros dieser insgesamt rund 30 Einrichtungen bewegt sich in einer Größenordnung von 15.000 bis 25.000 m<sup>2</sup>. Damit wird deutlich, dass das Breuningerland bereits heute eine wesentliche Magnetfunktion für einen sehr großen Einzugsbereich besitzt.</p> <p>Letztmals wurde das Breuningerland im Jahr 2002, damals um rund 10.000 m<sup>2</sup> erweitert. Bereits diese Erweiterung hat zu einem weiteren massiven Kaufkraftabfluss auch in Kornwestheim geführt. Eine zusätzliche Erweiterung wird auch nach den Aussagen des Gutachtens diese Entwicklung weiter verschärfen. Dies gilt um so mehr, als die angedachte Erweiterung flächenmäßig in etwa der gesamten Einzelhandelsfläche im zentralen Innenstadtbereich von Kornwestheim – rund 9.000 m<sup>2</sup> - entspricht.</p> <p>Das Gutachten geht hinsichtlich der Auswirkungen auf die Versorgungszentren und die wohnortnahe Versorgung nicht</p>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>dezidiert auf die einzelnen umliegenden Kommunen ein, sondern bildet innerhalb einer sogenannten „Zone 1B“ einen Mittelwert. In dieser Zone zusammengefasst sind alle Gemeinden des Landkreises Ludwigsburg mit Ausnahme der Stadt Ludwigsburg selbst.</p> <p>Hier ist aus Sicht der Stadt Kornwestheim eine besser differenzierte Betrachtung zwingend erforderlich da zu vermuten ist, dass die Auswirkungen einer Erweiterung in Kommunen der näheren Umgebung deutlich höher sind als bei solchen in größerer räumlicher Entfernung. Belastbare Aussagen insbesondere für die Stadt Kornwestheim sind somit aus dem Gutachten nicht ablesbar. In diesem Punkt ist das Gutachten mangelhaft.</p> <p>Im Gutachten werden einzelne Sortimentsstrukturen – im Wesentlichen Sport, Modischer Bedarf, Elektro – im Hinblick auf Kaufkraftbindung, Umsatzvolumina und prognostizierter Bedarf – separat betrachtet. Weitere Sortimente wie Bücher, Spielwaren, Haushaltswaren , Optik, etc – sind unter dem Begriff „Sonstige Hartwaren“ zusammengefasst. Diese nur grobe Gliederung macht eine belastbare Aussage zu möglichen Auswirkungen letztlich unmöglich. Hier sind aus Sicht der Stadt Kornwestheim Nachbesserungen der gutachterlichen Aussagen im Sinne einer Einzelbetrachtung zwingend erforderlich.</p> <p><b>Rechtliche Bedenken</b></p>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Bei Bauvorhaben der angestrebten Größenordnung sind sowohl die Vorgaben des § 2 (2) BauGB als auch die Vorgaben der Raumordnung zu beachten.</p> <p>Das BauGB sieht vor, Bauleitpläne und damit städtebauliche Zielsetzungen benachbarter Gemeinden unter Berufung auf die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aufeinander abzustimmen.</p> <p>Wesentliche im Einzelhandelserlass verankerte raumordnerische Vorgaben sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Kongruenzgebot, wonach mindestens 70% des Umsatzes einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Ludwigsburg/Kornwestheim kommen müssen. Eine Verletzung dieses Gebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich diesen zentralörtlichen Verflechtungsbereich wesentlich überschreitet.</li> <li>2. Das Beeinträchtigungsverbot, wonach der Kaufkraftabfluss aus den umliegenden Versorgungskernen für zentrenrelevante Sortimente im Regelfall 10% nicht übersteigen darf.</li> <li>3. Das Integrationsgebot, wonach sich Einzelhandelsstandorte zur Stärkung der Ortszentren und der Nahversorgung sowohl baulich als auch funktional in vorhandene städtebauliche Strukturen einfügen sollen. Im Regionalplan ist das Tammer Feld nicht als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen.</li> </ol>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Rückschlüsse auf die Einhaltung bzw. Abweichung von diesen Vorgaben lassen sich aus dem Gutachten nicht ableiten. Grund hierfür ist u. a., dass sich die gutachterliche Bewertung ausschließlich auf die geplante Erweiterung, nicht aber auf den Gesamtbetrieb bezieht. Zur raumordnerischen Bewertung ist genau dies aber zwingend vorgeschrieben.</p> <p><b>Zusammenfassung</b></p> <p>Es muss befürchtet werden, dass eine Erweiterung nachhaltige Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Kornwestheim mit sich bringt. Das Gutachten ist weder formal noch inhaltlich dazu geeignet, die sowohl städtebaulichen als auch funktionalen Auswirkungen einer Erweiterung des Breuningerlands auf die Stadt Kornwestheim nachvollziehbar darzustellen.</p> <p>Die Erweiterung steht aus Sicht der Stadt Kornwestheim im krassen Widerspruch zu den raumordnerischen Zielsetzungen, die Vitalität und Wettbewerbsfähigkeit der Innenstädte zu erhalten bzw. wieder aufzubauen. Der Einzelhandelserlass und auch die Festsetzungen im Regionalplan machen deutlich das allgemein erkannt wurde, dass die Verlagerung des Einzelhandels auf die „grüne Wiese“ falsch ist. Demografischer Wandel, Verkehr, Nachhaltigkeit, Sicherheit sind nur einige der Gründe für dieses Umdenken.</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass mit einer Erweiterung des Breuningerlands das bereits jetzt bestehende Ungleichgewicht</p>	

	<b>Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Datum des Schreibens</b>	<b>Stellungnahmen</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag</b>
			<p>weiter zu Lasten der Innenstädte verschoben wird. Auch die Stadt Kornwestheim ist von diesem Ungleichgewicht betroffen.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Kornwestheim muss vor dem Hintergrund der o. a. Punkt jetzt als auch zukünftig eine Erweiterung des Breuningerlands abgelehnt werden.</p>	
<b>7</b>	<b>Stadt Asperg</b>	<b>03.08.2010</b>	Die Stadt Asperg begrüßt, dass durch das Planungskonzept lediglich eine Anpassung des Baufensters an den tatsächlichen Bestand, nicht aber an eine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung steht hierzu nicht im Widerspruch.

**II) Öffentlichkeit**

	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Oppenländer Rechtsanwälte, Vertretung E. Breuninger GmbH & Co.	10.09.2010	<p>1. Der beabsichtigte Ausschluss jedweder Erweiterungsmöglichkeit für das „Breuningerland Ludwigsburg“ ist rechtswidrig. Es fehlt hierfür ersichtlich an einem städtebaulichen Erfordernis (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), nachdem auch das von der Stadt und unserer Mandantin gemeinsam beauftragte Gutachten der BulwienGesa AG, München, ergeben hat, dass jedenfalls eine Verkaufsflächenerweiterung um 8.500 m<sup>2</sup> „innenstadtverträglich“ ist.</p> <p>2. Darüber hinaus kann die Stadt auch durch den Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart nicht dazu verpflichtet werden, Erweiterungsmöglichkeiten für das Breuningerland vollständig auszuschließen. Unsere Rechtsposition hierzu ist der Stadt bekannt. Wir können insofern unter anderem auf unsere rechtsgutachtliche Stellungnahme vom 29.05.2008 zur Frage der Zulässigkeit des im Entwurf des neuen Regionalplans vorgesehenen Ausschluss es von Einzelhandelsgroßprojekten verweisen. Die dortigen Erwägungen gelten für den bestehenden Regionalplan entsprechend.</p> <p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Europäische Kommission wegen der gemeinschaftswidrigen Beschränkungen des großflächigen Einzelhandels in Deutschland –</p>	<p>Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 (3) BauGB schon deshalb erforderlich, weil der bisherige Planungszustand eine städtebaulich unvertretbare Entwicklung des Standortes zulassen würde. Es unterliegt im Übrigen der Planungshoheit der Stadt, eine Erweiterung der Verkaufsfläche zum Schutze der Innenstadt als Einzelhandelsstandort abzulehnen.</p> <p>Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart wurde am 19.10.2010 genehmigt und die Genehmigung am 12.11.2010 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan steht im Einklang mit dessen Zielvorgaben. Die Planung der Stadt erfolgt aus städtebaulichen Gründen innerhalb des durch die Ziele der Raumordnung gesteckten Rahmens. Die angedrohten Schadensersatzforderungen bestehen nach Auffassung der Stadt nicht; sie sind im Übrigen auch keine taugliche Rechtfertigung für die Ausgestaltung des Bebauungsplans.</p>

	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>insbesondere auch durch den Regionalplan des Verbands Region Stuttgart – ein Vertragsverletzungsverfahren (Art. 258 VAEU) gegen die Bundesrepublik Deutschland eingeleitet hat. Der von der Regionalversammlung im Juli 2009 beschlossene Regionalplan ist daher vom Wirtschaftsministerium bis heute zu Recht nicht genehmigt worden.</p> <p>Sollte die Stadt gleichwohl ihren Bebauungsplan ändern und dadurch die dringend erforderliche Erweiterung des Breuningerlandes verhindern oder auch nur verzögern, würde sie amtspflichtwidrig handeln. Auf darauf resultierende (weitere) Schadensersatzansprüche unserer Mandantin weisen wir hin.</p> <p>3. Das Planungskonzept beinhaltet schließlich eine Beschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten. Vorgesehen ist, dass eine Nutzung der Mallfläche als „Verkaufsfläche“ künftig nur noch an „an maximal 15 Tagen im Jahr zulässig ist“.</p> <p>Für eine solche Beschränkung fehlt es an einer Rechtsgrundlage. Im Übrigen ist anzumerken, dass die Mallfläche bisher an mindestens 30 Tagen im Jahr für Verkaufszwecke genutzt wird. Hierbei handelt es sich um eine zulässige Nutzung, durch die die Mallfläche – wie die Einzelhandelserlasse der Bundesländer zum Teil ausdrücklich klarstellen – noch nicht zu einer Verkaufsfläche (im Rechtssinne) wird. Üblich in anderen (vergleichbaren)</p>	<p>Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt, als die Nutzung der Mallfläche auf maximal 30 Tage im Jahr beschränkt wird.</p>

	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			Einkaufszentren ist eine Nutzung der Mallfläche an 90 Tagen im Jahr und mehr.	