



LUDWIGSBURG

**Anlage 3**

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG  
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN und  
örtliche Bauvorschriften

# **„Heinkelstraße Nord“**

070/10

Begründung zum Entwurf  
gem. § 9 (8) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Lage im Raum.....	3
3.	Geltungsbereich .....	3
4.	Planungsanlass .....	4
5.	Anpassung an Regionalplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
6.	Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht .....	6
6.1	Im Geltungsbereich .....	6
6.2	In der Umgebung .....	7
7.	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches .....	7
8.	Gutachten und Stellungnahmen .....	7
9.	Planungsziel / Städtebauliches Konzept .....	8
10.	Auswirkungen auf Nachbarkommunen .....	9
11.	Planinhalte .....	10
11.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
11.2	Verkaufsfläche, Mallfläche, Verkaufssortimente .....	11
11.3	Maß der baulichen Nutzung .....	13
11.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	14
11.5	Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	14
11.6	Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstige Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	15
11.7	Verkehrerschließung .....	15
11.8	Leitungsrechte / Fahrrechte.....	17
11.9	Ver- und Entsorgung.....	17
11.10	Geotechnik und Altlasten.....	17
11.11	Immissionen .....	18
11.12	Örtliche Bauvorschriften .....	18
12.	Bodenordnung, Flächen und Kosten .....	19
12.1	Bodenordnung.....	19
12.2	Flächenbilanz .....	19
12.3	Kosten.....	19
13.	Planverwirklichung / Durchführung.....	19
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>20</b>
1.	Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele.....	20
2.	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung .....	20
3.	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (IST-Zustand).....	21
4.	Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter .....	22
5.	Konkretisierung der Eingriffe (erhebliche Beeinträchtigungen).....	22
6.	Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	22
7.	Ökologische Bilanz – Ökokonto .....	23
8.	Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Nullvariante und deren Bewertung .....	23
9.	Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten .....	23
10.	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung .....	23
11.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	24
12.	Zusammenfassung Umweltbericht.....	24

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** (2004, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S.1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl.I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl.I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl.I S. 3018), vom 29.07.2009 (BGBl.I S. 2542), vom 31.07.2009 (BGBl.I S. 2585), vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Die Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) und durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Die Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)

### 2. Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Stadt, jenseits der Autobahn A 81 und grenzt an die Nachbargemeinden Tamm und Asperg.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 7760, 7760/1, 7760/2, 7760/3 und 7725/21 (Porschestraße), sowie teilweise die Flurstücke Nr. 7725/1 (Porschestraße), 7725/25 (Carl-Benz-Straße) und 7725/27 (Heinkelstraße).

Damit ergibt sich gegenüber dem Planungskonzept vom 01.07.2010 eine Verkleinerung des Geltungsbereichs, insbesondere um das Flurstück Nr. 7787/2 und Teile des Flurstücks Nr. 7725/27 (Heinkelstraße). Da sich mit Konkretisierung der Planung herausgestellt hat, dass sich in diesem Bereich keine Änderungen ergeben, kann hier der Bebauungsplan „Ludwigsburg Nord“ Nr. 070/06 vom 04.12.1996 bestehen bleiben.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplanentwurf des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 22.09.2011 dargestellt ist.

#### 4. Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 aus dem Jahr 1971 weist ein Baufenster mit rund 73.000 m<sup>2</sup>, die Nutzungsziffern GRZ 0,6 und GFZ 2,4 aus und ermöglicht eine Bebauung in abweichender Bauweise mit maximal 6 Geschossen. Dies bedeutet bei einer Grundstücksfläche von ca. 108.000 m<sup>2</sup> eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von rund 65.000 m<sup>2</sup> und eine maximale Geschossfläche von rund 260.000 m<sup>2</sup>. Bei effizienter Bauplanung und Flächennutzung ist davon auszugehen, dass 75 % der Bruttogeschossfläche Hauptnutzfläche werden können. Dies entspricht einer maximal technisch möglichen Verkaufsfläche von 195.000 m<sup>2</sup>, da der Bebauungsplan diesbezüglich keine Beschränkung vorgibt.

Auslöser für eine Überprüfung des Planungsrechts war eine Bauvoranfrage der Firma Breuninger für eine Erweiterung des Breuningerlandes um 9.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Daraufhin hat der Gemeinderat am 06.05.2009 einen Aufstellungsbeschluss, sowie eine Veränderungssperre für den Bereich „Heinkelstraße Nord“ (Breuningerland) beschlossen.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses war es, zur Steuerung der Entwicklungen im Bereich Breuningerland und zum verträglichen Nebeneinander des Einzelhandelsstandortes Ludwigsburg Nord mit der Ludwigsburger Innenstadt Verkaufsflächen und Sortimente festzulegen. Dabei sollte besonderes Augenmerk auf eine für die Gesamtstadt verträgliche Entwicklung des Breuningerlandes, seine Auswirkungen auf die Nachbarkommunen und deren Ortszentren, sowie auf die verkehrstechnische Anbindung gelegt werden, die momentan in Spitzenzeiten bereits an ihre Belastungsgrenzen stößt.

Die eingereichte Bauvoranfrage berief sich auf das geltende Planungsrecht. Um sicherzustellen, dass die Bauvoranfrage und andere betriebliche Maßnahmen im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans dessen Zielsetzungen nicht erschweren oder gar unmöglich machen würden und weil die eingereichte Bauvoranfrage der Zielsetzung des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens widersprach, war es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen. Sie schaffte den notwendigen Zeitrahmen, um das Abwägungsmaterial angemessen zu ermitteln und zu bewerten.

Die Diskrepanz zwischen dem im Bereich Heinkelstraße Nord gültigen Bebauungsplan Nr. 070/02 „Tammer Feld Sondergebiet“ und folgenden weiteren Planungen und Zielen macht eine Änderung des Planungsrechts erforderlich:

##### **Regionalplan**

Auszug aus dem Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (beschlossen am 22.07.2009, genehmigt am 19.10.2010, öffentlich bekannt gemacht am 12.11.2010):

2.4.3.2.3. (Z) Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

(1) Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und

als Vorranggebiete gebietsscharf festgelegten Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte vorzusehen.

(2) Außerhalb dieser Vorranggebiete sind Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen.

In Bezug auf bestehende Einzelhandelsgroßprojekte enthält der Regionalplan folgende Ausführungen:

Der Bestandsschutz bestehender Einzelhandelsgroßprojekte bleibt von den Ausschlusswirkungen unberührt unabhängig davon, ob sie an Standorten realisiert wurden, an denen sie nach den Vorgaben des jetzigen Regionalplans zulässig wären. Bei der Weiterentwicklung bestehender Standorte sind jedoch die Vorgaben des Regionalplans zu beachten. Insbesondere die Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente soll zukünftig ausgeschlossen werden, um die Wirksamkeit der regionalplanerischen Ziele zu gewährleisten, die durch eine dynamische Weiterentwicklung von Standorten, die nicht den regionalplanerischen Vorgaben entsprechen in Frage gestellt würde. Darüber hinaus soll hierdurch eine Ungleichbehandlung von neu zu entwickelnden Standorten gegenüber Bestandsstandorten vermieden werden.

(Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.3, Seite 112)

Speziell für Ludwigsburg wird darüber hinaus auf Folgendes hingewiesen:

Angesichts des im Gebiet „Tammer Feld“ bestehenden dezentralen Einzelhandelsschwerpunktes (u.a. Breuningerland, IKEA) mit erheblichen Verkaufsflächen und z.T. regionaler Ausstrahlung, ist es für den Erhalt der Leistungsfähigkeit des Mittelzentrums unabdingbar, die zukünftige Entwicklung zumindest des zentrenrelevanten überörtlich wirksamen Einzelhandels auf den abgegrenzten Standort (Innenstadt-Bereich) auszurichten.

(Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.3, Seite 123)

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Der Gemeinderat hat am 30.04.2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg verabschiedet (VL Nr. 092/08 und 173/08). Unter Ziff. 5 wurde Folgendes beschlossen:

„Um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und / oder um Gewerbeflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten und in Einzelfällen auch in Mischgebieten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen bzw. in Ludwigsburg-Nord die Verkaufsfläche zu begrenzen.“

Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts waren die Untersuchungen und Empfehlungen der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom August 2007. Darin wird empfohlen, die Innenstadt zukünftig prioritär zu behandeln (city first!). Für die Einzelhandelsflächen in Ludwigsburg-Nord werde deshalb keine Erweiterung im zentrenrelevanten Sortimentbereich empfohlen.

### **Einzelhandelserlass**

Obwohl die vom Wirtschaftsministerium am 21.02.2001 erlassene Verwaltungsvorschrift zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (Einzelhandelserlass) aufgrund der Verfallsautomatik für Verwaltungsvorschriften zum 31. 12.2008 formal außer Kraft getreten ist, dienen ihre Ausführungen immer noch als Auslegungs- und Orientierungshilfen, soweit diese nicht zwischenzeitlich durch gesetzliche Änderungen oder Rechtssprechung überholt sind. Im Einzelhandelserlass ist die Belebung der Innenstädte ein definiertes Ziel. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen durch ihre Lage und Größe oder durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Für Sondergebiete ist in Bauleitplänen neben der Angabe der Zweckbestimmung und der Art der Nutzung auch die Festsetzung von Verkaufsflächen, Sortimenten und Randsortimenten unerlässlich.

## **5. Anpassung an Regionalplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Ein Ziel der Raumordnung im seit 12.11.2010 rechtsverbindlichen Regionalplan ist, Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen und nur in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalbedeutsamen Einzelhandelschwerpunkten vorzusehen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt außerhalb der genannten Bereiche.

Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 BauGB ergibt sich im Zusammenhang mit der eingereichten Bauvoranfrage zur Erweiterung des Einkaufszentrums nun eine Planungspflicht der Gemeinde, da die Erweiterung den Zielen der Raumordnung widersprechen würde, aber nach dem bisher geltenden Bebauungsplan zulässig wäre.

Im derzeit gültigen **Flächennutzungsplan** ist das Plangebiet als „Sonderbaufläche Einzelhandelsgebiet“ dargestellt. Die geplante Festschreibung der bestehenden Nutzung entspricht damit dem geltenden Flächennutzungsplan.

## **6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht**

### **6.1 Im Geltungsbereich**

Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 vom 31.12.1971

Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/01 vom 26.07.1969

Bebauungsplan „Ludwigsburg Nord“ Nr. 070/06 vom 04.12.1996

## 6.2 In der Umgebung

Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/01 vom 26.07.1969

Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/03 vom 03.11.1973

Bebauungsplan „Ludwigsburg Nord“ Nr. 070/06 vom 04.12.1996

Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Ludwigsburg Nord“ 070/07 vom 24.10.2009

Bebauungsplanänderung „Maybachstraße“ Nr. 070/09 vom 03.07.2010

## 7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit das Breuningerland mit einer Verkaufsfläche von 40.549 m<sup>2</sup>, einem Gastronomiebereich von 2.005 m<sup>2</sup>, einem Dienstleistungsbereich von 1.767 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von rund 22.500 m<sup>2</sup>, einer Tankstelle mit einer Verkaufsfläche von rund 100 m<sup>2</sup>, einem integrierten Fast-Food-Restaurant mit einem Gastronomiebereich von rund 105 m<sup>2</sup>, einer Autowaschanlage, einem weiteren Fast-Food-Restaurant mit einem Gastronomiebereich von rund 81 m<sup>2</sup> und zwei Parkhäusern mit einer Grundfläche von 7.451 m<sup>2</sup> und 3.411 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen auf dem Gelände 2900 kostenfreie Kundenparkplätze zur Verfügung, die mit diversen Baumstandorten unterteilt sind. Eingefasst wird das Areal von einem schmalen Grünstreifen, der teilweise mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist.

## 8. Gutachten und Stellungnahmen

### Einzelhandel

Als Grundlage für eine Bewertung des Einzelhandelsstandorts Ludwigsburg Nord dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg, das der Gemeinderat am 30.04.2008 verabschiedet hat. Grundlage hierfür waren Untersuchungen und Empfehlungen der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom August 2007. Darin wird empfohlen, die Innenstadt zukünftig prioritär zu behandeln (city first!). Für die Einzelhandelsflächen in Ludwigsburg Nord werde deshalb keine Erweiterung im zentrenrelevanten Sortimentbereich empfohlen.

Die Firma Breuninger hat im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage zwei Gutachten (GMA, Dr. Lademann & Partner) zur Beurteilung der Auswirkungen einer möglichen Erweiterung auf die Innenstadt Ludwigsburgs in Auftrag gegeben. Beide Gutachten bildeten jedoch keine ausreichende Entscheidungsgrundlage und waren vor allem nicht überzeugend, um die schwerwiegenden Bedenken im Hinblick auf eine gleichwertige Entwicklung der Handelsschwerpunkte Ludwigsburg-Nord und Innenstadt auszuräumen. Insbesondere konnte nicht nachvollzogen werden, warum in den Gutachten, obwohl dieselben von der Firma Breuninger erhobenen Zahlen als Grundlage dienten, von verschiedenen Reduzierungen und Abminderungen ausgegangen wurde.

Die Stadt Ludwigsburg und die Firma Breuninger haben im Ringen um eine Kompromisslösung ein drittes Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer möglichen Erweiterung des Breuningerlandes auf die Innenstadt und die Nachbarkommunen in Auftrag gegeben. Trotz intensiver fachlicher Begleitung weist das Gutachten, das eine Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 8.500 m<sup>2</sup> für unschädlich hält, erhebliche Mängel auf, die auch auf Nachfrage der Gemeinderäte nicht zufriedenstellend geklärt werden konnten. Somit führte das gemeinsam beauftragte Gutachten nicht zur gewünschten Klärung und die bestehenden Bedenken und Zweifel konnten nicht ausgeräumt werden, zumal auch in diesem Gutachten die raumordnerischen Zusammenhänge nicht ausreichend und angemessen gewürdigt wurden.

Die Stadt hat sich angesichts der widersprüchlichen Aussagen in den Gutachten aus städtebaulichen Überlegungen heraus dazu entschieden, die nach ihrer Auffassung notwendigen Festsetzungen zum Schutz der Innenstadt als Einzelhandelsstandort im Rahmen ihrer Planungshoheit zu treffen.

### **Verkehr**

Die „Verkehrliche Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Heinkelstraße Nord“ im Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord“ des Büros BS-Ingenieure vom Juli 2011 (Auftragsnr. 4895) hat ergeben, dass sich die Knotenpunkte im Umfeld des Gewerbegebiets Ludwigsburg-Nord bei einer bestandsorientierten Weiterentwicklung der Nutzungsstrukturen langfristig nahezu ihrer Leistungsgrenze nähern werden und nur noch geringe Leistungsreserven aufweisen. Maßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht erforderlich.

### **Artenschutz**

Im Oktober 2009 wurde vom Büro Werkgruppe Grün eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung zur Ermittlung von Brut- und Quartiersstätten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützter Arten im Planungsgebiet und der Nachbarschaft durchgeführt. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote stehen der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

## **9. Planungsziel / Städtebauliches Konzept**

Der Gemeinderat hat 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.

Die Grundlage für die vorliegende Entwurfsplanung bilden die umfangreichen Untersuchungen und Stellungnahmen im Zusammenhang mit der eingereichten Bauvoranfrage zur Erweiterung des Breuningerlandes, sowie die intensiven Diskussionen in den gemeinderätlichen Gremien.

Dabei waren die vorgelegten Gutachten zu den wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Erweiterung nicht geeignet, Zweifel an einer möglichen Beeinträchtigung der Innenstadt auszuräumen.

Ziel des Bebauungsplans „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 ist es, durch entsprechende Festsetzungen sowohl den Zielsetzungen im Regionalplan als auch der durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherten tatsächlichen Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Einschränkung der nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan möglichen zusätzlichen Nutzungen auf den Bestand, insbesondere in Bezug auf die mögliche Verkaufsfläche soll eine möglichst große Annäherung an die regionalplanerischen und städtebaulichen Ziele zur Sicherung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt gewährleisten. Den Betreibern bleibt damit sichergestellt, weiterhin einen erfolgreichen Einzelhandelsbetrieb führen zu können.

## **10. Auswirkungen auf Nachbarkommunen**

Für die Nachbarkommunen sind keine negativen Entwicklungen für den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung zu erwarten. Dies wird durch die Begrenzung der Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen und der Stellplätze auf den aktuellen Bestand sichergestellt, wodurch eine Erhöhung der regionalen Ausstrahlung des Breuningerlands im Wesentlichen verhindert wird und grundlegende Änderungen in der Ausrichtung und im Charakter des Einkaufszentrums ausgeschlossen werden.

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 wie vom Verband Region Stuttgart und den Nachbarkommunen gefordert wird verzichtet, da sich hieraus eine Einschränkung der durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gesicherten Nutzung und der durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 zusätzlich möglichen Nutzung ergibt. Es wird davon ausgegangen, dass eine Erhöhung der zentrenrelevanten Anteile von 39.000 m<sup>2</sup> auf maximal 41.00 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 aktuell erfolgreiche Sortimentsverteilung im Breuningerland ist Ergebnis intensiver Marktanalysen und stellt ein Charaktermerkmal des Einkaufszentrums dar, das sich über Jahre bewährt hat, weshalb eine Verschiebung der Sortimentsanteile marktuntypisch und erfahrungsgemäß nicht im Interesse des Betreibers wäre.

Ähnlich verhält es sich mit der Größe des Baufensters, dessen Verkleinerung im Sinne einer Anpassung an den Bestand im Rahmen der Anhörung angeregt wurde. Auch hieraus würde eine Einschränkung der durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gesicherten Nutzung und der durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 zusätzlich möglichen Nutzung resultieren. Eine Zunahme der negativen Auswirkungen des Ein-

kaufszentrums für die Nachbarkommunen und den Einzelhandelsstandort Innenstadt Ludwigsburg wird auf der Grundlage der vorliegenden Einzelhandelsgutachten und der geführten Diskussionen in den städtischen Gremien nicht erwartet. So wird das Baufenster in seiner bisherigen Größe beibehalten und lediglich im Osten an eine im Jahr 2000 erteilte Befreiung angepasst. Innerhalb dieses neu zugeschnittenen Baufensters ergeben sich in Verbindung mit den anderen Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Nutzungen, die keine absehbaren zusätzlichen negativen Auswirkungen entfalten und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung der Nachbarkommunen und des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg auslösen.

Auf die von den Nachbarkommunen angeregte Gliederung der einzelnen im Planungsgebiet vorhandenen Nutzungen wird 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 Einkaufszentrums erwarten, also auch keine negativen Entwicklungen auf den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung der Ludwigsburger Innenstadt und der Nachbarkommunen.

## 11. Planinhalte

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 070/10 „Heinkelstraße Nord“ wird ein „Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ)“ festgesetzt. Auf die Festsetzung einer anderen Art der baulichen Nutzung (bspw. Gewerbegebiet) im Hinblick auf die künftige Nutzung des Gebiets wird verzichtet. Damit würde die bereits vorhandene Nutzung auf den reinen Bestandsschutz reduziert und jegliche Änderungen innerhalb des Bestands würden unangemessen erschwert werden. Die Festsetzung eines SO Einkaufszentrums berücksichtigt die durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherten tatsächlichen Nutzungen in angemessener Weise und stellt es den Betreibern sicher, weiterhin einen erfolgreichen Einzelhandelsbetrieb führen zu können.

Bei einem Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um einen Gebäudekomplex, in dem Einzelhandelsbetriebe zumeist in Kombination mit Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art und Größe räumlich konzentriert werden und die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Die Nutzungen, die sich derzeit außerhalb des eigentlichen Baukörpers des Breuningerlands befinden (Fastfood, Autowaschanlage, Tankstelle und Parkhaus) sind mit dieser Nutzungsartfestsetzung abgedeckt.

Aktuelle Entwicklungen im Bereich der Einkaufszentren zeigen einen Trend hin zum Urban Entertainment Center, das sich durch thematisch integrierte Freizeit- und Unterhaltungsangebote auszeichnet. Um eine derartige Umorientierung des derzeitigen Einkaufszentrums und damit eine nicht abzuschätzende Attraktivitätssteigerung gegenüber der Innenstadt und den Nachbarkommunen zu vermeiden, sind kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Musicalcenter), gewerbliche Anlagen mit sportlicher Zielsetzung (z.B. Fitnessstudio, Squashanlage, Bowlingcenter), sowie Arztpraxen ausgeschlossen. Eine Agglomeration dieser zentrentypischen Nutzungen in nicht integrierter Lage bildet den Branchenmix der Innenstadt ab und ein sich kontinuierlich verschärfender Verdrängungswettbewerb ist zu erwarten, der den städtischen Initiativen und Investitionen zur Stärkung des Handelsstandorts Innenstadt entgegen läuft.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten (z.B. Kino, Diskothek), Bordellbetrieben, Erotikshops und Gewerbebetrieben mit Handlungen sexuellen Charakters begründet sich auf die vom Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am 21.10.2009 beschlossene städtebauliche Konzeption, Vergnügungsstätten nur noch in den Gebieten zuzulassen, in denen sie nach der BauNVO allgemein zulässig sind (Kerngebiete).

Aufgrund der topografisch prägnanten und gut einsehbaren Lage an der Autobahn A 81 und der Landesstraße L 1133 sind Anlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen. Insgesamt gilt es, die Attraktivität des Gebiets nicht durch eine Häufung von Werbeanlagen zu beeinträchtigen. Werbung an der Stätte der Leistung ist von diesem Ausschluss nicht betroffen.

## 11.2 Verkaufsfläche, Mallfläche, Verkaufssortimente

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine möglichst große Annäherung an die regionalplanerischen und städtebaulichen Ziele zur Sicherung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt erreicht werden. Dabei soll die bestandskräftige Baugenehmigung berücksichtigt werden und den Betreibern das Führen eines erfolgreichen Einzelhandelsbetriebs gesichert werden. Eine Beschränkung der Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen soll verhindern, dass sich im Breuningerland in nicht integrierter Lage ein Branchenmix dieser zentrentypischen Nutzungen entwickelt, der den Branchenmix der Innenstadt abbildet und sich somit der Verdrängungswettbewerb mit der Innenstadt kontinuierlich verschärft und zu einer dauerhaften Schwächung des Handelsstandorts Innenstadt führt.

Die Verkaufsflächen, sowie die Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen werden daher auf den derzeitig ausgeübten Umfang festgeschrieben, wobei die derzeit belegten Flächen für die Festlegung der Obergrenzen jeweils auf volle 500 m<sup>2</sup> nach oben aufgerundet werden.

Für die Zuordnung der Nutzungen zu Verkaufsflächen, Flächen für Gastronomie und Flächen für Dienstleistungen gilt Folgendes:

Grundsätzlich werden bei der Flächenberechnung einzelne Einzelhandelseinheiten innerhalb des Einkaufszentrums nicht getrennt, d.h. je nachdem, welche Nutzung innerhalb einer Einheit überwiegt, wird die gesamte Fläche entsprechend zugerechnet.

Für die Nachbargemeinden sind keine negativen Entwicklungen auf den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung zu erwarten, da sich die regionale Ausstrahlung aufgrund der unveränderten Flächenanteile nicht erhöht.

### **Verkaufsfläche**

Die aktuelle Verkaufsfläche beläuft sich im Breuningerland Ludwigsburg auf 40.549 m<sup>2</sup>, wovon ca. 39.000 m<sup>2</sup> mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt sind. Hinzu kommt die Verkaufsfläche von 104 m<sup>2</sup> innerhalb der Tankstelle.

Im Sinne des Planungsziels und der oben genannten Systematik wird die maximale Verkaufsfläche im Geltungsbereich auf 41.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Von der Verkaufsflächenberechnung ausgenommen ist die Mallfläche, da diese nicht als Verkaufsfläche im eigentlichen Sinne genutzt wird, sowie Außenflächen, für die temporär und saisonabhängig zeitlich begrenzte und räumlich untergeordnete Sonderverkäufe ausnahmsweise für maximal 30 Tage im Jahr auf einer konkret festzulegenden Fläche von 200 m<sup>2</sup> zugelassen werden können (z.B. Erdbeer-, Spargel, Weihnachtsverkauf).

Um ein effektives Reagieren auf die Veränderungen des Marktes sicherzustellen, Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der Sortimente zugunsten veränderter Präsentationsansprüche zu bieten und damit die unternehmerische Freiheit des Betreibers nicht unangemessen und unverhältnismäßig zu behindern oder einzuschränken, wird auf eine Differenzierung der Sortimente nach deren Zentrenrelevanz verzichtet. Damit werden die rechtskräftigen Baugenehmigungen respektiert und den regionalplanerischen Zielen ausreichend Raum gegeben.

Es ist zudem davon auszugehen, dass das aktuelle Warenangebot und die fein abgestimmte Sortimentsmischung erheblich zum Erfolg des Einkaufszentrums beitragen und eine Verschiebung der Sortimentsanteile nicht im Interesse des Centerbetreibers liegt. Vielmehr ist die aktuell erfolgreiche Sortimentszusammenstellung Ergebnis intensiver Marktanalysen und stellt ein Charaktermerkmal des Einkaufszentrums dar, das sich im Breuningerland über Jahre bewährt hat. Zudem ist davon auszugehen, dass ein mögliches Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten auf einer maximalen Fläche von 41.000 m<sup>2</sup> keine zusätzlichen negativen Auswirkungen entfaltet und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt und der Nachbarkommunen mit sich bringt.

### **Mallfläche**

Die Mallfläche umfasst die Gebäudezugänge und die Hauptverkehrswege für Kunden zwischen den einzelnen Verkaufseinrichtungen innerhalb des Einkaufszentrums, d.h. alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die nicht dem Verkauf dienen. Die Mallfläche wird nur im Rahmen von

Sonderaktionen als Verkaufsfläche genutzt. Eine Nutzung der Mallfläche als Verkaufsfläche kann für maximal 30 Tage im Jahr auf konkret festzulegenden Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

### **Gastronomiefäche**

Aktuelle Entwicklungen im Bereich der Einkaufszentren zeigen einen Trend hin zu „Shopping & Gastronomie“, der sich durch einen erhöhten Anteil an Gastronomie innerhalb des Einkaufszentrums auszeichnet. Diese Tendenz ist nicht nur bei Einkaufszentren mit Umsatzschwierigkeiten zu verzeichnen. Die Ludwigsburger Innenstadt zeichnet sich insbesondere durch ihr großes Angebot an guter Gastronomie aus, die häufig hochwertige Außenbestuhlung im öffentlichen Straßenraum anbietet. Eine Umorientierung des Breuningerlandes in der beschriebenen Weise lässt neue negative Auswirkungen für die Ludwigsburger Innenstadt und die umliegenden Nachbargemeinden erwarten. Um diese Entwicklungen einzudämmen, wird die maximale Gastronomiefäche im Geltungsbereich auf 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **Dienstleistungsfläche**

Die Festsetzung der maximalen Fläche auf 2.500 m<sup>2</sup> erfolgt nach der oben genannten Systematik.

## **11.3 Maß der baulichen Nutzung**

Um auch bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, wie bei der Festschreibung des Baufensters, sowohl der Zielsetzung im Regionalplan als auch der durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherten tatsächlichen Nutzungen Rechnung zu tragen, wird die Grundflächenzahl auf das Obermaß nach BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit der Festschreibung der maximalen Gebäudehöhen und der maximalen Anzahl der Stellplätze ist der Bestand hinreichend beschrieben, um notwendiges kaufmännisches Handeln sicherzustellen und gleichzeitig eine Erhöhung der Anziehungskraft des Einkaufszentrums mit den bekannten unerwünschten Folgen für die Ludwigsburger Innenstadt, sowie die Nachbarkommunen ausgeschlossen. Somit wird eine möglichst große Annäherung an die regionalplanerischen und städtebaulichen Ziele zur Sicherung der Einzelhandelsstandorts Innenstadt gewährleistet.

Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt. Diese kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO um 0,1 überschritten werden. Die Obergrenze der BauNVO für Sondergebiete wird überschritten, da sowohl die besonderen städtebaulichen Anforderungen, die sich aus dem Regionalplan als auch aus der bestehenden Baugenehmigungen ergeben, dies rechtfertigen und erfordern.

Grundlage für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen war eine Bestandsaufnahme des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung. Die Zulässigkeit von technisch bedingten Aufbauten auf maximal 50 % der Gebäudegrundfläche ist der ausgeübten Nutzung geschuldet, die insbesondere zur Lüftung eine flächenintensive technische Ausstattung erfordert.

#### 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Baufenster des Bebauungsplans Nr. 070/02 „Tammer Feld Sondergebiet“ wird im Wesentlichen beibehalten. Lediglich im nordöstlichen Bereich wird die Baugrenze erweitert und an die aktuelle Überschreitung des Baufensters angepasst, die aus einer Erweiterung aus dem Jahr 2000 resultiert und durch Befreiung genehmigt wurde. Das aktuelle Baufenster lässt sich mit den Zielen des Regionalplans sowie der tatsächlichen Nutzung vereinbaren.

Mit dem aktuellen Baufenster, dessen Baugrenzen sich nicht auf die bloße Bestandssicherung begrenzen, also nicht am bestehenden Baukörper orientieren, soll sichergestellt werden, dass ein Reagieren auf die Anforderungen des modernen Einzelhandels weiterhin möglich ist, ohne die Attraktivität und somit die negativen Auswirkungen des Einkaufszentrums zu erhöhen. Diese Zielsetzung wird durch die Festsetzung der offenen, abweichenden Bauweise unterstützt und ergänzt.

Aus dem Charakter der umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen und unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bestands ergibt sich die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

#### 11.5 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen

Das Breuningerland Ludwigsburg bietet derzeit kostenfreie Kundenstellplätze für 2900 Fahrzeuge. Am hochfrequentierten Samstag kommt es zu verkehrlichen Engpässen in den Zu- und Abfahrtsbereichen, vor allem innerhalb des Breuningerareals. Die Kundenstellplätze sind an diesen Tagen ausgelastet, in der Folge entsteht erheblicher Parksuchverkehr auf dem Areal.

Die Knotenpunkte im Umfeld des Gewerbegebiets Ludwigsburg-Nord werden sich bei einer bestandsorientierten Weiterentwicklung der Nutzungsstrukturen langfristig ihrer Leistungsgrenze nähern und nur noch geringe Leistungsreserven aufweisen.

Eine geringfügige Erhöhung der Stellplatzzahl ist mit den Zielsetzungen des Regionalplans ebenso vereinbar, wie sie die durch rechtskräftige Baugenehmigungen gesicherte tatsächliche Nutzung respektiert. Somit werden die regionalplanerischen und städtebaulichen Ziele zur Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort gewahrt und eine Schwächung der Innenstadt, sowie der Nachbarkommunen verhindert. Aus Sicht der Verkehrsgutachter ist diese geringfügige Erhöhung der Stellplatzzahl verträglich und der Mehrverkehr wird nicht zu einer maßgeblichen Verschlechterung der errechneten Leistungsreserven führen. Vielmehr hat sich gezeigt, dass der beschriebene Parksuchverkehr der Spitzenzeiten durch 100 zusätzliche Stellplätze verringert werden kann.

## 11.6 Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstige Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### **Pflanzgebote**

Das Plangebiet wird derzeit durch einen schmalen Grünstreifen von den umliegenden Straßenflächen abgegrenzt und städtebaulich gefasst. Um diese räumliche Grenze zu den umliegenden Straßen und Gewerbeflächen zu sichern, werden die bestehenden Grünflächen durch Pflanzgebote gesichert.

Die Dachbegrünung der Gebäude und Nebenanlagen verbessert neben ihrer Funktion zur Wasserrückhaltung das Mikroklima und bietet einen Lebensraum für vielfältige Pflanzen- und Tiergruppen.

### **Pflanzbindungen**

Die auf dem Grundstück bestehenden Baumstandorte und sonstigen Gehölzpflanzungen werden durch Pflanzbindung gesichert, da sie sowohl dem klimatischen Ausgleich als auch einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild dienen.

### **Artenschutz**

Im Oktober 2009 wurde vom Büro Werkgruppe Grün eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung zur Ermittlung von Brut- und Quartiersstätten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützter Arten im Planungsgebiet und der Nachbarschaft durchgeführt. Es wurden mehrere Vogelarten gefunden, die nach BNatSchG als besonders geschützt gelten, sowie der Haussperling, der Art der landes- wie bundesweiten Vorwarnliste (Rote Liste V). Aufgrund der nachgewiesenen Belegung der Gebäude durch den Haussperling sind bei Abbrucharbeiten ggf. Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Hierauf wird im Textteil hingewiesen.

Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote stehen der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

## 11.7 Verkehrserschließung

### **Verkehrerschließung**

Der Geltungsbereich umschließt die bestehenden Straßen Porschestraße und Teile der Heinkelstraße. Im Norden grenzt die Landesstraße L 1133 und die Rampe mit Brückenbauwerk zur Bundesstraße B 27 an das Planungsgebiet.

Das Breuningerland ist über die Porsche- und Heinkelstraße durch mehrere Zu- und Abfahrten erschlossen. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind direkte Auf- und Abfahrten vom übergeordneten Straßennetz nicht möglich. Ausnahme bildet die Rampe von der Bundesstraße B 27.

## **Parkierung**

Die Parkierung erfolgt auf dem Grundstück selbst.

## **Kfz**

Das Bebauungsplangebiet Heinkelstraße ist über die verlängerte Heinkelstraße und die Porschestraße an das übergeordnete Straßennetz (Landesstraße L 1133 und Bundesstraße B 27) verkehrsgünstig angeschlossen. Über die B 27 ist der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz durch die Anschlussstelle Ludwigsburg-Nord/A 81 (Würzburg - Stuttgart) auf kurzem Weg erreichbar. Die Zufahrten von der B 27 können aus Richtung Ludwigsburg und Autobahn über die Brücke der B 27 sowohl über einen direkten Abzweig in das Gebiet als auch über die Porschestraße erfolgen. Von der Autobahn aus Richtung Stuttgart kann direkt über einen Overfly und das anschließende Brückenbauwerk in Richtung L 1133 / Plangebiet abgefahren werden, ohne erst die B 27 befahren zu müssen. Die hier erfolgenden Verflechtungsvorgänge mit dem übrigen Verkehr der B 27 stellen wegen unterschiedlicher Geschwindigkeitsniveaus (Nichteinhalten der vorgeschriebenen Geschwindigkeit) und zeitweilig hoher Verkehrsdichte ein besonderes Sicherheitsproblem dar. Aus Richtung Bietigheim wird von der B 27 lediglich über die L 1133 und die Porschestraße zugefahren.

Das angrenzende Straßennetz ist insgesamt sehr leistungsfähig ausgebaut, einem weiteren niveaugleichen Ausbau sind jedoch Grenzen gesetzt (beispielsweise bereits drei parallele Linksabbiegespuren von der L 1133 auf die B 27 in Richtung Ludwigsburg/Autobahn). Ferner stellen der hohe Ausbaustandard und die dichte Folge von Knoten bzw. von Entscheidungspunkten hohe Anforderungen an Wegweisung und Orientierungssinn.

## **Fahrrad**

Das Bebauungsplangebiet wird östlich der B 27 von der empfohlenen Ludwigsburger Hauptradroute 1 (Kornwestheim/Stuttgart - Bietigheim/Tamm) tangiert. Aus dieser Richtung sind straßenbegleitende gemeinsame Geh- und Radwege über das Brückenbauwerk und die Rampe der B 27 vorhanden. Das Plangebiet kann dadurch sowohl von Westen über die L 1133 / Porschestraße als auch von Osten über die verlängerte Heinkelstraße vom Radverkehr erreicht werden.

Aus südlicher Richtung führt eine Feldwegverbindung (teilweise nur geschottert) über Asperger Gemarkung im Bereich IKEA an die Heinkelstraße und von dort nach Wechsel auf die IKEA-Seite in Richtung Plangebiet weiter.

Nach Westen (Tamm) müssen die Gewerbegebietsstraßen mitbenutzt werden (z. B. Carl-Benz-Straße), um das Tammer Feldwegnetz zu erreichen.

## **ÖPNV**

Der Standort/das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr über folgende Linien bedient:

424                    ZOB-Ludwigsburg - Eglosheim - Ikea / Breuningerland

536 Tamm - Tamm-Hohenstange - Ikea/Breuningerland  
551/552 Ikea/Breuningerland - Bietigheim - Metterzimmern - Sachsenheim.

Diese Linien verkehren mit einem deutlich geringeren Takt als die Hauptlinien des Ludwigsburger Stadtverkehrs.

Die Einstiegs-Haltestelle zum Verlassen des Gebiets liegt direkt am südlichen Haupteingang des Breuningerlands, die Ausstiegshaltestelle in der Porschestraße. Die Fußgängerquerung über die Porschestraße ist mit einer Signalanlage gesichert.

### 11.8 Leitungsrechte / Fahrrechte

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Trafostationen, die der Versorgung des Einkaufszentrums dienen. Diese sind durch zeichnerische Festsetzung gesichert.

Die Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger wurden aus dem Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 vom 31.12.1971 übernommen.

### 11.9 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Medien sind in den umschließenden Straßen und innerhalb der Baugrundstücke vorhanden.

### 11.10 Geotechnik und Altlasten

#### **Wasserwirtschaft**

Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Ludwigsburger Heilwasserfassung, „Solebrunnen Hoheneck“. Dieser Brunnen erschließt das hochmineralisierte 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.

#### **Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Lediglich das Landratsamt Ludwigsburg weist im Rahmen seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich es im Bereich der Tankstelle in der Vergangenheit zu Bodenverunreinigungen gekommen ist, und auch nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen in der Fläche noch hinnehmbare

Mineralölbelastungen vorhanden sind. Hierauf wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

### 11.11 Immissionen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 handelt es sich um eine reine bestandssichernde Planung. Aus der bisherigen Praxis haben sich keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen ergeben, die eine Untersuchung des Gewerbelärms erfordern würden.

Das Verkehrsgutachten hat ergeben, dass keine Änderung der bestehenden Verkehrssituation erforderlich ist. Auch hier liegen aus der bisherigen Praxis keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen vor, so dass eine Untersuchung des Verkehrslärms ebenfalls nicht erforderlich ist.

### 11.12 Örtliche Bauvorschriften

#### **Dachform und Neigung**

Im Plangebiet werden in Anlehnung an den Bestand Flachdächer mit einer Dachneigung vom 0° bis 6° festgesetzt. Andere Dachformen sind in untergeordnetem Umfang zulässig.

#### **Fassadengestaltung**

Um eine zurückhaltende Gestaltung der großen Gebäudekubaturen zu erhalten, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden getroffen. Große reflektierende Flächen sind zu vermeiden, ebenso grelle und leuchtende Oberflächen

#### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen kommt eine besondere gestalterische Bedeutung zu, da diese das allgemeine Erscheinungsbild nachhaltig prägen. Die Lage des Planungsgebietes nahe der Bundesautobahn A 81 und der B 27 erfordern entsprechende Regelungen. Da die bisher vorhandenen Werbeanlagen im Wesentlichen den gestalterischen Anforderungen entsprechen, orientieren sich die Festlegungen am Bestand.

#### **Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen im Gebiet nicht zugelassen.

Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen. Es muss berücksichtigt werden, dass die Gesetzesbegriffe sich nicht notwendigerweise am fachtechnischen Sprachgebrauch orientieren müssen. Unter „Niederspannungsfreileitungen“ sind somit alle Leitungen mit niederer Spannung zu verstehen. Zu diesen gehören auch Fernmeldeleitungen. Nach dem Telekommunikationsgesetz ist sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung der Telekommunikationslinien möglich. Allerdings ist bei Vorliegen der entsprechen-

den Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen. Die Verlegung der Leitungen hat somit im Regelfall nach Interessenabwägung zwischen der Deutschen Telekom und der Gemeinde als Wegebausträger unterirdisch zu erfolgen. Weiterhin ist entscheidend, dass eine oberirdische Leitungsführung zu einer Einschränkung der Gestaltung des Gebietes und des Straßenraums führt.

## **12. Bodenordnung, Flächen und Kosten**

### **12.1 Bodenordnung**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### **12.2 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 127.319 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen auf

- |                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| - SO EKZ:          | 108.833 m <sup>2</sup> |
| - Verkehrsflächen: | 18.486 m <sup>2</sup>  |

### **12.3 Kosten**

Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde. Weitere Kosten fallen nicht an.

## **13. Planverwirklichung / Durchführung**

Es handelt sich um eine den Bestand sichernde Planung, die nicht mit baulichen Veränderungen einhergeht.

## II. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

### 1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

<b>Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)</b>	Sondergebiet „Einkaufszentrum“
<b>Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)</b>	Bestandssicherung; um den Bestand erweiterte Baugrenze im nord-östlichen Bereich des Plangebiets
<b>Erschließung</b>	bereits erschlossen
<b>Fläche Geltungsbereich</b>	12,7 ha

### 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

<b>Bodenschutz</b>  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden  <i>keine zusätzliche Bodenversiegelung</i>
<b>Immissionsschutz</b>  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)  <i>lediglich Bestandssicherung</i>
<b>Wasserschutz</b>  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasser  <i>keine zusätzliche Bodenversiegelung</i>
<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz und Erhalt von Arten und Lebensräumen  <i>lediglich Bestandssicherung</i>

**3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (IST-Zustand)**

<b>Gebietscharakterisierung:</b>		
<b>Schutzgut</b>	<b>Kurze Beschreibung</b>	<b>Kurze Bewertung</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• besonders geschützte Arten nach BNatSchG, die im Gebiet brüten bzw. brüten könnten:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haussperling</li> <li>- Bachstelze</li> <li>- Haustaube</li> <li>- Hausrotschwanz</li> <li>- Amsel</li> <li>- Mönchsgrasmücke</li> </ul> </li> <li>• kein Brutnachweis von Mauerseglern</li> <li>• keine Eignung für gebäudebewohnende Fledermausarten</li> </ul>	Erhaltungszustand des Haussperlings ist als günstig bis ungünstig einzustufen, die der übrigen genannten Arten als günstig
<b>Boden</b>	Stark versiegelter Boden	Geringe Bedeutung
<b>Wasser</b>	keine oberflächennahen Gewässer oder Schutzgebiete betroffen	Geringe Bedeutung
<b>Klima und Luft</b>	<p>Klimaatlas Region Stuttgart:                      Gewerbe-Klimatop: starke Veränderung aller Klima-Elemente, Ausbildung des Wärmeinseleffektes, teilweise hohe Luftschadstoff-Belastung</p> <p>bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen: verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke                      Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig</p>	Geringe Bedeutung
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	überbaute Fläche und Parkplätze	Geringe Bedeutung
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	vorhandene Lärmimmissionen	geringe Bedeutung, da lediglich Bestandsfest-schreibung.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmale bekannt	Geringe Bedeutung

<b>Wechselwirkungen</b>	Wenige Grünflächen stehen in nur sehr schwacher Wechselwirkung zu den stark versiegelten Gebäude-, Parkplatz- und Erschließungsflächen.	Geringe Bedeutung
-------------------------	---	-------------------

#### 4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Auswirkungen
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotop)</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen
<b>Boden</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen
<b>Wasser</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen
<b>Klima und Luft</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen
<b>Wechselwirkungen</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen

#### 5. Konkretisierung der Eingriffe (erhebliche Beeinträchtigungen)

Es wird davon ausgegangen, dass keine Veränderung zum heutigen Umweltzustand eintritt, da das Plangebiet schon überbaut war und bisher schon gültiges Planungsrecht besteht.

#### 6. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es wird davon ausgegangen, dass keine Veränderung zum heutigen Umweltzustand eintritt, da das Plangebiet schon überbaut war und gültiges Planungsrecht besteht.

Aufgrund der nachgewiesenen Belegung der Gebäude durch den Haussperling werden im Falle von Abbruchmaßnahmen folgende Schutzmaßnahmen laut Gutachten „Artenschutzrechtlicher Übersichtsbegehung“ erforderlich:

Verlegung möglicher Abbrucharbeiten in das Winterhalbjahr ( 01.10.-28.02.)

Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Haussperling), mindestens 15 Nistkästen für Haussperlinge (Schwegler-Sperlingskoloniehaus 1 SP)

Die vorhandenen Bäume sollen durch Pflanzbindungen gesichert werden.

## 7. Ökologische Bilanz – Ökokonto

Für das Gebiet besteht Planungsrecht, das lediglich modifiziert werden soll. Somit entsteht auch kein Eingriff in die oben beschriebenen Schutzgüter, der ausgeglichen werden müsste. Deshalb wird keine ökologische Bilanz erstellt.

## 8. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Nullvariante und deren Bewertung

### Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Da sich aufgrund der Planung keine baulichen Änderungen ergeben, erübrigt sich eine weitergehende Betrachtung.

### Prognose bei Durchführung der Planung

Da sich aufgrund der Planung keine baulichen Änderungen ergeben, erübrigt sich eine weitergehende Betrachtung.

## 9. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine den Bestand sichernde Planung handelt, erübrigt sich eine Alternativenprüfung.

## 10. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

<b>Allgemeine Datengrundlagen</b>	Regionalplan Flächennutzungsplan
<b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>	Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung zum Bebauungsplan „Breuningerland“ von werkgruppe gruen, Stuttgart, Oktober 2009

<b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b>	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden beteiligt, um deren aktuelles Wissen in die Umweltprüfung einfließen lassen zu können.
--	--

### 11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist auch kein Monitoring notwendig.

### 12. Zusammenfassung Umweltbericht

Da es sich um eine den Bestand sichernde Planung handelt, sind keine Beeinträchtigungen des derzeitigen Umweltzustands zu erwarten. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht keine weitergehenden Eingriffe zu erwarten sind.

Die Festsetzung der Dachbegrünung verbessert neben ihrer Funktion zur Wasserrückhaltung das Mikroklima und bietet einen Lebensraum für vielfältige Pflanzen- und Tiergruppen.

Die auf dem Grundstück bestehenden Baumstandorte und sonstigen Gehölzpflanzungen werden durch Pflanzbindung gesichert, da sie sowohl dem klimatischen Ausgleich als auch einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild dienen.

Auf den Schutz der im Rahmen der artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung zur Ermittlung von Brut- und Quartiersstätten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgestellten Vogelarten wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen. Entsprechende Maßnahmen sind in einem möglichen Genehmigungsverfahren gegebenenfalls zu berücksichtigen.

#### **Aufgestellt:**

Ludwigsburg, den 22.09.2011

gez. Schuster / John  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung