

BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 147/13

Sachbearbeitung:

Sabine Schröder Michaela John Frank Steinert

Datum:

17.05.2013

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart	
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	11.06.2013	ÖFFENTLICH	
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	13.06.2013	ÖFFENTLICH	
Gemeinderat	26.06.2013	ÖFFENTLICH	

Betreff: Erweiterung XXXL Mann Mobilia

Bebauungsplan "Mäurach" Nr. 073/02

- Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Bezug SEK: Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit

Bezug: - Vorlage 452/07

- Anträge 461/12 (LUBU) und 476/12(LUBU)

Anlagen: 1 Nutzungskonzept und Abgrenzung Geltungsbereich vom 17.05.2013

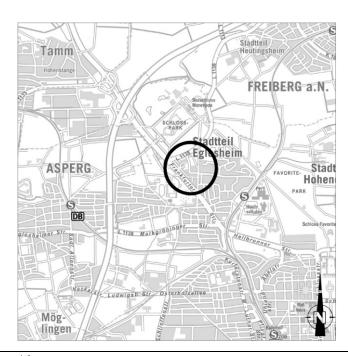
Beschlussvorschlag:

zur Vorberatung im WKV:

 Die Erweiterung des Möbelhauses XXXL Mann Mobilia am bestehenden Standort wird begrüßt.

zur Vorberatung im BTU:

- II. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mäurach" Nr. 073/02 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 17.05.2013 (Anlage 1).
- III. **Ziele der Planung** sind die Arrondierung der Gewerbe- und Dienstleistungs- nutzungen, die Erweiterung des



bestehenden Möbelhauses,

die Sicherung des Steinbruchgeländes mit seinen vielfältigen Biotopen, die Sicherung des Grünbereichs entlang der Monreposallee und die Behebung der formalen Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 2/19. Das Nutzungskonzept zum Bebauungsplan "Mäurach" Nr. 073/02, (Anlage 1) wird als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.

- IV. Der Erschließung des Möbelhauses über die Bundesstraße 27 wird grundsätzlich zugestimmt.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- VI. Die Verwaltung wird beauftragt, mit XXXL bezüglich **Kostenbeteiligung** am Verfahren und der Umsetzung in Verhandlung zu treten.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan hat einen wesentlichen Bezug zum Masterplan 3 "Wirtschaft und Arbeit". Mit der Erweiterung des Möbelhauses wird für Ludwigsburg eine Versorgung auf hohem Niveau sichergestellt und das Warensegment "Möbel" auf den empfohlenen Ausstattungsstandard angehoben. Gleichzeitig werden durch die Arrondierung des Gebiets Mäurach der Dienstleistungssektor und das Handwerk gestärkt.

Der Bebauungsplan weist ferner Bezüge zum Masterplan 7 "Grün in der Stadt" auf, indem bestehende, wertvolle Grünbereiche (Steinbruchgelände Mäurach und Grünspange entlang der Monreposallee) gesichert und aufgewertet werden.

zu Ziff. I des Beschlussvorschlages:

Stellungnahme der Wirtschaftsförderung

Die Stadtverwaltung begrüßt die Erweiterungsabsichten der Firma XXXL Mann Mobilia sehr. Mit Hilfe des Vorhabens können mehrere Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung erreicht werden und ein Mehrwert kann für die Gesamtstadt entstehen:

- Stabilisierung eines bestehenden Möbeleinrichtungshauses
- Standortsicherung der angrenzenden Spezialanbieter und damit eine Stabilisierung des Gebietes Mäurach
- Kein neuer Flächenverbrauch, um das Angebot eines Möbeleinrichtungshauses in Ludwigsburg an anderer Stelle zu realisieren
- Die durch die Zunahme der Attraktivität des Möbelhauses entstehende Mehrfrequenz konzentriert sich primär auf Samstag und kollidiert dadurch nicht mit dem täglichen Pendlerund Berufsverkehr.
- Umsetzung der Empfehlungen aus der beschlossenen Einzelhandelskonzeption (Vorl.Nr. 452/07) und deren z. Zt. in der Erarbeitung befindlichen Fortschreibung
- Verhinderung einer neuen Nutzung mit möglicherweise wesentlich störenderen Auswirkungen

Das Möbelhaus Mann Mobilia aus dem Jahr 1990 mit einer Verkaufsfläche von ca. 15.000 m² entspricht seit Jahren nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an ein attraktives Möbeleinrichtungshaus. Mit der Erweiterung von rund 10.000 m² Möbelkernsortiment entsteht ein zukunftsfähiges Einrichtungshaus. Dies wird durch die zuletzt umgesetzten bzw. in Planung befindlichen Neustandorte des Unternehmens, die alle bei der Verkaufsfläche um die 25.000 m²

liegen, bestätigt. Der Trend, Einrichtungshäuser immer noch größer zu machen (Bsp. Hofmeister) wird von XXXL nicht verfolgt.

Mit der Erweiterung des Bestandsmöbelhauses in Eglosheim erfährt das Gebiet Mäurach eine Standortsicherung. Dank der Perspektive durch Mann Mobilia werden zudem die weiteren vorhandenen Spezialanbieter Esswein und LeoLux gestärkt. Es ist bei der Knappheit der Gewerbeflächen in Ludwigsburg eine zielgerichtete, bestandserhaltende Entscheidung, die Expansion auf eine betriebswirtschaftlich notwendige Größe eines etablierten, bestehenden Einrichtungshauses im Bestand zu unterstützen. Dies umso mehr, da nach jahrelangen Anstrengungen der Stadtverwaltung das Vorhaben durch den Verband Region Stuttgart nun befürwortet wird. Die Alternative eines Neustandorts für ein Einrichtungshaus an anderer Stelle in der Stadt ist nicht nur wegen der rechtlichen Situation (u.a. Randsortiment, Vorgaben der Region) nur theoretisch existent.

Sollte XXXL Mann Mobilia eine zukunftsfähige Ausrichtung des Standorts verwehrt werden, so sind zwei Szenarien sehr wahrscheinlich. Wenn das Unternehmen im Eigentum des Objekts bleibt, ist eine Konzeptveränderung hin zu einem Möbeldiscounter durchaus denkbar, da die Konzernmutter auch das Konzept "MÖMAXX" betreibt. Im Gegensatz zu einem Möbeleinrichtungshaus, das seine Hauptfrequenz am Freitagnachmittag und ganz besonders an Samstagen hat, an dem die Berufspendlersituation deutlich entspannt ist, verzeichnet, lebt ein Discounter von hohen Besucherzahlen an allen Wochentagen. Erschwerend würde der veränderte Kundenstamm eines Möbeldiscounters keine Synergieeffekte mehr für die bestehenden Spezialanbieter erbringen. Auch der Mehrverkehr, der sich durch die Warenabholung ergibt, ist nicht unkritisch zu sehen. Das zweite Szenario dürfte der Versuch einer Veräußerung des Objekts durch XXXL sein. Hierbei ist der Ausgang offen, jedoch eine Stabilisierung der bestehenden Struktur des Gebiets mehr als fraglich. Das Marktsegment "Möbel" bricht unter Umständen zu großen Teilen weg mit Auswirkungen auf den Einzelhandel des Gebietes und der Gesamtstadt.

In der beschlossenen Einzelhandelskonzeption spricht die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) unter dem Punkt "Konzept zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Ludwigsburg" die Ansiedlungsempfehlung für einen Möbelvollsortimenter (20.000-40.000 m² VK) aus.

Eine Erweiterung des Branchensegments "Möbel" wird auch in der derzeit in Erarbeitung befindlichen Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption durch die GMA bestätigt. In Ludwigsburg als Großer Kreisstadt würde ein Möbeleinrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 25.000 m² zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität sowohl in der regionalen als auch überregionalen Ausstrahlung beitragen.

zu Ziff. II - VI des Beschlussvorschlages:

Ausgangssituation

Bereits im Sommer des Jahres 2010 kam die Fa. XXXL auf die Stadtverwaltung zu und teilte ihre Erweiterungswünsche mit. Das bestehende Möbelhaus mit rund 15.000 m² Verkaufsfläche solle mit einer Erweiterung von 10.000 m² VK für Möbel den heutigen Wettbewerbsanforderungen angepasst und somit langfristig gesichert werden. Von einer Erweiterung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevantes Sortiment wird ausdrücklich abgesehen.

Weit vor dem Einstieg in detailliertere Planungen waren jedoch wichtige Rahmenbedingungen zu prüfen, die eine Weiterverfolgung des Projektes u. U. unmöglich gemacht hätten. Einen großen Stellenwert hatte dabei die Prüfung, ob die Erweiterung des Möbelhauses mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Zum Zweiten war durch eine faunistische Erhebung zu klären, ob die Molchpopulation in dem von der Planung tangierten Teich negative Auswirkungen auf deren Fortbestand zu befürchten ist. Auch musste durch eine Verkehrserhebung die grundsätzliche Machbarkeit der von XXXL gewünschten Erschließung von der B27 untersucht werden.

Erst nachdem diese Fragestellungen nun grundsätzlich geklärt sind, kann an die Aufnahme eines planungsrechtlichen Verfahrens gedacht werden.

Daran besteht aus städtebaulicher Sicht ein besonders großes Interesse um die derzeit vorhandenen Nutzungen zu erhalten und die vorhandene Bausubstanz, die den Stadteingangsbereich von LB wesentlich prägt, einer gestalterischen Aufwertung zukommen zu lassen.

Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden neben der Erweiterung des bestehenden Möbelhauses folgende wichtige städtebauliche Ziele verfolgt:

- Es erfolgt eine Arrondierung der für Gewerbe und Dienstleistungen genutzten Flächen.
- Mit Ausnahme der vertraglichen Regelungen zum bereits vorhandenen innenstadtschädlichen Sortimenten der Fa. XXXL wird innenstadtrelevanter Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Großflächiger Einzelhandel (Möbel) ist auf das Sondergebiet beschränkt.
- Der Bereich des Steinbruchgeländes Mäurach kann erstmals planungsrechtlich für die Biotopentwicklung und Biotopvernetzung gesichert werden.
- Die das Landschaftsbild prägenden Grünflächen entlang der Monreposallee sollen gesichert werden.
- Das südlich an die Grundstücksfläche des Möbelmarktes anschließende Wohngebiet wird durch die neuerliche Überplanung in seiner jetzigen Form gesichert, um durch das bislang geltende Planungsrecht auslösende bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden. Grund für diese bodenrechtlichen Spannungen ist die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 2/19, der in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen worden ist.

Vorgesehene Planinhalte

Das Wohngebiet entlang des Heuweges soll in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. Um bodenrechtliche Spannungen aufgrund des unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 2/19 zu vermeiden muss das Planungsrecht an den vorhandenen Bestand angepasst werden.

Das Möbelhaus soll die Möglichkeit einer städtebaulich verträglichen Erweiterung bekommen. Bzgl. des Sortiments soll sich die Erweiterung nur auf nicht innenstadtrelevantes Sortiment erstrecken. Die im Bereich Businesspark bestehenden Büronutzungen und Gewerbebetriebe sollen im Verlauf der Monreposstraße bis zu L1138 behutsam und gebietsverträglich arrondiert werden. In diesem Bereich soll zum Schutze der Innenstadt und des Versorgungskerns von Eglosheim jeglicher innenstadtrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Das Steinbruchgelände selbst soll erstmalig als Grünfläche für den Naturschutz gesichert werden. Die im Gelände befindlichen Biotope können erstmals in ein landschaftspflegerisches Gesamtkonzept eingebunden werden. Auch die im Gewann Seerain vorgesehene großzügige Grünfläche ermöglicht eine harmonische Einbettung der ergänzten Bauflächen in das Landschaftsbild. Dadurch wird der prägenden Fußwegachse der alten Monreposstraße zum Seeschloss in angemessener Form Rechnung getragen.

Regionalplanerische Beurteilung der geplanten Erweiterung des Möbelhauses

Bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt haben sich Stadtverwaltung und XXXL um die Klärung wichtiger Fragestellungen, wie die regionalplanerische Einbindung des Erweiterungsvorhabens im Vorfeld eines bauleitplanerischen Verfahrens bemüht.

Eine der wichtigsten Fragestellungen war, ob das Vorhaben mit dem geplanten Umfang von 25.000 m² Verkaufsfläche eine Raumbedeutsamkeit erlangt, die gem. § 11 (3) ROG zu negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung führen kann. Aus diesem Grund wurde die GMA Ludwigsburg mit einer Verträglichkeitsstudie beauftragt, deren Ergebnisse sich zusammenfassend festhalten lassen:

- Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Ludwigsburg sowie auf benachbarte Zentrale Orte können ausgeschlossen werden.
- Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot liegt nicht vor.
- Das zentralörtliche Versorgungsgefüge wird im Sinne einer raumordnerischen Betrachtung nicht gestört.

- Es handelt sich um einen Bestandsstandort.
- Mit der Erweiterung erfolgt der bereits in der Einzelhandelskonzeption 2007 empfohlene Ausbau der Möbelbranche.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass raumordnerische Belange dem Erweiterungsvorhaben nicht entgegenstehen.

Verkehrserschließung

Das Gebiet wird derzeit aus unterschiedlichen Richtungen erschlossen. Das Wohngebiet am Heuweg wird über eine Stichstraße, die von der alten Monreposstraße abzweigt, erschlossen. Ein Fußweg, der zwischen dem Wohngebiet und dem Sondergebiet verläuft, führt zur Unterführung an der B27 und stellt somit eine wichtige Fußwegeverbindung zum Gelände der Hirschbergschule und in die Hirschbergsiedlung dar.

Das Sondergebiet und die Gewerbegebiete werden über die L1138 und die neue Monreposstraße von Norden her erschlossen. Eine Durchfahrt auf die alte Monreposstraße ist seitdem nicht mehr möglich und nicht gewollt. Der Verkehr soll so aus der alten Monreposstraße herausgehalten werden, wo er die Wohnnutzung beeinträchtigen würde.

Der Schützenverein, der KFZ-Betrieb und die vereinzelten Wohnhäuser im Steinbruchgelände selbst werden durch eine Stichstraße von der B27 her erschlossen.

Künftig ist geplant die Erschließung des Möbelhauses auch von der B27 zu ermöglichen. Von dort sollen in Zukunft der Anlieferverkehr und ein Teil des Kundenverkehrs abgewickelt werden.

Weiteres Vorgehen

1. Flächennutzungsplanänderung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg ist der nördliche Teil des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die daran anschließenden Flächen des heutigen "Businessparks" sowie die Flächen westlich des Heuwegs sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich des Heuwegs sind Wohnbauflächen dargestellt.

Es ist erforderlich, dass der Flächennutzungsplan für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert wird.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es wird empfohlen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange bereits zum jetzigen Zeitpunkt in Form einer einmonatigen Offenlage beim Bürgerbüro Bauen und dem Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Damit können ggf. derzeit von der Verwaltung nicht erkennbare Hindernisse rechtzeitig erkannt und ausgeräumt werden.

3. Kostenbeteiligung XXXL

Das Planungsverfahren ist vordergründig durch die konkreten Erweiterungswünsche eines einzelnen Vorhabenträgers geprägt. Die Verwaltung hat jedoch im weiteren Umfeld des eigentlichen Erweiterungsvorhabens weitere vielfältige städtebauliche Missstände analysiert und den Geltungsbereich entsprechend aller anstehenden Planungserfordernisse festgelegt. Es handelt sich somit um eine Angebotsplanung. Dennoch soll XXXL sich an den entstehenden Planungskosten und den mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Notwendigkeiten (z.B. Umsiedlung des Schützenvereins) finanziell beteiligen.

Unterschriften:

Frank Steinert Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, 60, R05, 23, 32, 48, 65, 67, SEL				