

Flächennutzungsplanänderung Nr. 27 „Maurach“ in Ludwigsburg - Eglosheim - Begründung zum Einleitungsbeschluss -

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Firma XXXL Mann-Mobilia plant ihr bestehendes Möbelhaus im Norden des Stadtteils Eglosheim mit derzeit ca. 15.000 m² Verkaufsfläche um ca. 10.000 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Damit soll das Möbelhaus den heutigen Wettbewerbsanforderungen angepasst und somit langfristig dessen Erhalt gesichert werden. Von einer Erweiterung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevantes Sortiment wird ausdrücklich abgesehen.

Mit diesem Vorhaben werden unter anderem folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Stabilisierung und Sicherung eines bestehenden Möbeleinrichtungshauses.
- Standortsicherung der angrenzenden Spezialanbieter und damit eine Stabilisierung des Gewerbegebiets „Maurach“.
- Kein neuer Flächenverbrauch, um das Angebot eines Möbeleinrichtungshauses in Ludwigsburg an anderer Stelle zu realisieren.
- Umsetzung des in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzepts der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg (GMA).
- Verhinderung einer neuen Nutzung mit möglicherweise wesentlich störenderen Auswirkungen.

Um im Vorfeld des Planverfahrens zu klären, ob das Vorhaben mit dem geplanten Umfang von 25.000 m² Verkaufsfläche eine Raumbedeutsamkeit erlangt, die gem. § 11(3) Raumordnungsgesetz (ROG) zu negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung führen kann, wurde die GMA Ludwigsburg mit einer Verträglichkeitsstudie beauftragt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- 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 zudem 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.

Im derzeit gültigen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich seit dem 12.11.2010) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet sowie als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe nachrichtlich übernommen. Ziele oder Grundsätze, die der Regionalplanung entgegenlaufen würden, werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht tangiert.

Der ca. 11,5 ha große Geltungsbereich wird durch die L1138 im Nord-Osten, die rückgebaute Monreposstraße im Osten und die Frankfurter Straße (B27) im Süd-Westen begrenzt. Das Gebiet ist über den nahe gelegenen Anschluss an die BAB sehr gut an das großräumige Verkehrsnetz in der Region angebunden. Für die bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe weist das Gebiet eine hohe Standortgunst auf.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, ist der zu ändernde Planbereich im nördlichen Teil als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die südlich anschließenden Flächen des heutigen „Businessparks Monrepos“ sowie die Flächen westlich des Heuwegs sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich des Heuwegs sind Wohnbauflächen dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan „Mäurach“ Nr. 073/02 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es ist vorgesehen,

- das Mischgebiet westlich des Heuwegs in Wohnbauflächen,
- das bestehende Möbelhaus und die geplante nördliche Erweiterung in eine Sonderbaufläche,
- die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen in eine gewerbliche Baufläche,
- die landwirtschaftlichen Flächen in Grünflächen

im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (siehe Anlage 1: Lageplan vom 17.05.2013).

Bei den geplanten Grünflächen soll eine Sondersportfläche für den Schützenverein ausgewiesen werden. Die übrigen Grünflächen sollen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt werden.

Die Umweltbelange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erhoben und finden Eingang in den Umweltbericht.

II. Umweltbericht

Im weiteren Verfahren wird für den Bebauungsplan „Mäurach“ Nr. 073/02 eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht erstellt. Dieser wird auch Grundlage für den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung Nr. 27 „Mäurach“ sein.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 17.05.2013

gez.

A. Burkhardt

Stadt Ludwigsburg

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung