



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 017/14

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Frau Sabine Schröder
Frau Janina Moll

Datum:

31.01.2014

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

13.02.2014
26.02.2014

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan "Mäurach" - Erweiterung XXXL Mann Mobilia
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan
"Mäurach" Nr. 073/02 vom 26.06.2013
- Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB)
"Erweiterung XXXL Mann Mobilia" Nr. 073/03

Bezug SEK:

Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit

Bezug:

VORL.NR. 147/13 – Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

- 1 Plan zum Aufhebungsbeschluss BP „Mäurach“ vom 31.01.2014
- 2 Abgrenzung Geltungsbereich VHB
„Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ vom 31.01.2014
- 3 Lageplan mit Schützenhaus vom 28.01.2014
- 4 Lageplan mit Luftbild vom 31.01.2014

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Mäurach“ Nr. 073/02 wird beschlossen.
- II. Ziel der Aufhebung ist, das Bebauungsplanverfahren einzustellen, da die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung erhebliche Änderungen der Planung erfordern.



- III. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Erweiterung XXXL Mann Mobilia**“ Nr. 073/03 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 31.01.2014.
- IV. Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Möbelhauses XXXL Mann Mobilia und die Neuansiedlung der Schützen auf dem Grundstück Flst. Nr. 4476.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss einer Rahmenvereinbarung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

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 Warenssegment „Möbel“ auf den empfohlenen Ausstattungsstandard angehoben.

zu Ziff. I und II des Beschlussvorschlags

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Mäurach“ Nr. 073/02 wurde am 26.06.2013 gefasst. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 09.07.2013 bis 09.08.2013 gehört. Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung haben die Verwaltung dazu veranlasst, sowohl den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als auch das gewählte Verfahren eines Angebotsbebauungsplanes nochmals grundsätzlich zu überdenken.

Aufgrund der vielfältigen Konflikte in einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes ist ein Scheitern des gesamten Bebauungsplanes im Rahmen einer Normenkontrolle nicht sicher auszuschließen. Dies birgt für das Erreichen der planerischen Ziele und die Umsetzung des Bauvorhabens von XXXL Mann Mobilia ein erhebliches Risiko.

Im Folgenden werden die einzelnen Konflikte und die Empfehlungen der Stadtverwaltung zu deren Bewältigung erläutert.

1. Altlasten

Zum Stand des Aufstellungsbeschlusses vom 26.06.2013 war geplant die Grünflächen im Mäurach als Ausgleichsflächen in den Bebauungsplan mit einzubeziehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Landratsamt angemerkt, dass zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen die Flächen im Eigentum der Stadt sein müssen. Weiter hat sich ergeben, dass die hierfür in Frage kommenden Flächen in erheblichem Maße mit bodenverunreinigenden Stoffen belastet sind. Ein Erwerb dieser Flächen stellt aufgrund der Altlasten ein unkalkulierbares wirtschaftliches Risiko für die Stadt dar.

Empfehlung:

Die Stadtverwaltung empfiehlt, vom Erwerb dieser Flächen abzusehen und die Flächen nicht mit in den Geltungsbereich einzubeziehen.

2. Sicherung der Wohnbebauung im Mäurach

Ziel aller bisherigen politischen und planerischen Bemühungen ist es, die Splittersiedlung im Mäurach auf lange Sicht aufzugeben. Deshalb kommt eine Legalisierung der Wohnnutzung über eine Baugebietsfestsetzung dort nicht in Betracht. Dennoch möchte man für diese Wohnhäuser einen Bestandsschutz sicherstellen. Dieser erlischt jedoch mit einer Überplanung als Grünfläche. Dies käme einem unverhältnismäßigen Eingriff ins Eigentum gleich und könnte einer gerichtlichen Überprüfung der Abwägungsentscheidung nicht standhalten. Bestandsschutz kann nur über die Belassung des Bereiches im Außenbereich gem. §35 BauGB erreicht werden.

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt, von einer Überplanung des Bereiches abzusehen. Der Grünbereich Mäurach bliebe dann weiterhin im Außenbereich und wäre damit langfristig vor einer weiteren Bebauung geschützt.

3. Grünkorridor für den Artenschutz/ Verlauf der Hochspannungsfreileitung

Das Landratsamt sieht die fingerförmige Ausdehnung der Gewerbeflächen in den Außenbereich sehr kritisch, weil dies zu einer vollständigen Isolierung des Steinbruchgeländes Mäurach führen würde. Es wird dringend geraten, den jetzt noch vorhandenen Grünflächenkorridor zur Biotopvernetzung zu erhalten.

Empfehlung:

Da diese Flächen zusätzlich noch durch den Schutzstreifen der 380 kV-Freileitung in ihrer baulichen Ausnutzbarkeit sehr eingeschränkt sind, wird zu Gunsten des Naturschutzes und der Biotopvernetzung empfohlen, auf die Entwicklung dieser Flächen zu verzichten.

4. Hohe Belastung der Anlieger durch Erschließungsbeiträge

Durch die erstmalige Überplanung der Anliegergrundstücke an der neuen Monreposstraße, die bislang im Außenbereich liegen, würde eine Erschließungsbeitragspflicht ausgelöst, die sich nicht nur auf die Straße, sondern auch auf den dann erforderlichen Abwasserkanal bezieht. Aufgrund der geringen Anzahl der Angrenzer würde eine unzumutbare finanzielle Belastung für die betroffenen Grundstückseigentümer entstehen.

Empfehlung:

Die Flächen zwischen der Einmündung Mäurachquerspange bis zum Beginn der Privatstraße sollten aus dem Geltungsbereich genommen werden.

5. Bodenrechtliche Spannungen durch unwirksamen Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2/19 vom 06.05.1960 wurde in nicht öffentlicher Sitzung gefasst und ist damit rechtlich unwirksam. Mit dem Aufleben des Vorgängerbebauungsplanes Nr. 2/14 vom 18.07.1957 entsprechen die dort festgesetzten Baulinien nicht mehr dem heutigen Bestand. Dadurch werden bodenrechtliche Spannungen ausgelöst. Da das Gebiet heute vollständig bebaut ist und eine homogene Wohngebietsstruktur aufweist, sind planungsrechtliche Vorgaben, wie sie im Vorfeld einer Neuaufsiedelung sinnvoll und notwendig wären, weitgehend verzichtbar. Die Steuerung einer künftigen Bautätigkeit nach dem Gebot des „sich Einfügens“ nach §34 BauGB ist zur planungsrechtlichen Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung das flexibelste Instrument, ohne, dass den Grundstückseigentümern dadurch Nachteile entstehen würden.

Empfehlung:

Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 2/19 vom 06.05.1960 und Nr. 2/14 vom 18.07.1957 sowie der weiter auflebenden Stadtbaupläne bis zur Beurteilungsgrundlage nach §34 BauGB (vergleiche hierzu VORL.NR. 019/14).

6. Umgang mit dem Gewerbebestand

Der Zimmereibetrieb im Außenbereich ist über seine baurechtliche Genehmigung auch weiterhin gesichert und genießt Bestandsschutz.

Trotz des Verzichts auf eine weitere gewerbliche Ausweisung zu Gunsten des Natur- und Artenschutzes, können im Bestand der gewerblichen Nutzungen anlassbezogen mit einem einfachen Bebauungsplan Aussagen zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Sortiment getroffen werden.

Empfehlung:

Auf etwaige Bauabsichten mit o. g. Zielrichtung kann anlassbezogen mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes mit Festsetzungen zu Regelungen des Einzelhandels reagiert werden.

Zu Ziff. III bis V des Beschlussvorschlags

Die Stadtverwaltung empfiehlt, den dargestellten Änderungsvorschlägen zu folgen, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Maurach“ aufzuheben und den Aufstellungsbeschluss für den verkleinerten Geltungsbereich als vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ zu fassen (zur Begründung siehe auch VORL.NR. 147/13).

Daraus ergibt sich nach wie vor die Verlagerung des Schützenvereins. Die aktuelle Planung des Vorhabenträgers ist aus dem Lageplan mit Schützenhaus des Büros Rossmann und Partner (Anlage 3) ersichtlich.

Das Gesamtgebiet ist nochmals im Luftbild (Anlage 4) dargestellt.

Weiteres Vorgehen

1. Flächennutzungsplanänderung

Es ist erforderlich, dass der Flächennutzungsplan für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert wird. Der Einleitungsbeschluss hierfür wurde bereits am 26.06.2013 gefasst.

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

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Maurach“ Nr. 073/02 wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Aufgrund der sich daraus ergebenden erheblichen Änderungen der Planung wird empfohlen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Form einer einmonatigen Offenlage beim Bürgerbüro Bauen und dem Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu wiederholen. Damit können ggf. derzeit von der Verwaltung nicht erkennbare Hindernisse rechtzeitig erkannt und ausgeräumt werden und die Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Änderungen der Planung informiert werden.

Unterschriften:

Martin Kurt

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