



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 072/14

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Flammann, Lilla
Bauer, Daniel

Datum:

28.02.2014

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

13.03.2014
19.03.2014

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firma Weinmüller" Nr. 079/08
- Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Bezug SEK:

Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit

Bezug:

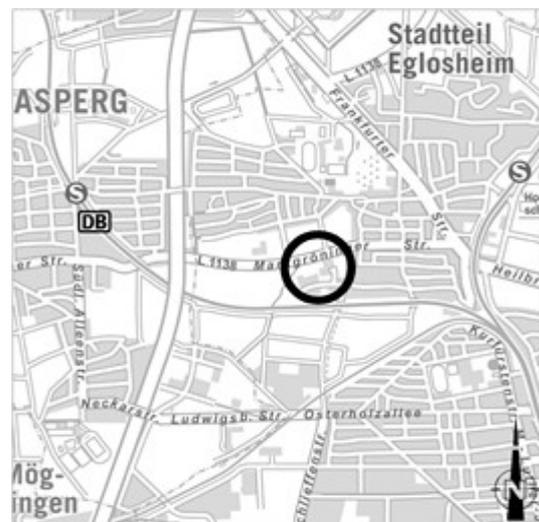
Vorl. Nr. 306/12 Aufstellungsbeschluss
Vorl. Nr. 179/13 Planungskonzept

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf vom 28.02.2014
2. Vorhaben- /Erschließungs- und Freiflächenplan vom 27.02.2014
3. Produktionsbeschreibung für den Hallenneubau vom 25.02.2014
4. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages vom 28.02.2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurfsbeschluss zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Firma Weinmüller“ Nr. 079/08** wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 28.02.2014.
2. Maßgebend für die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist der Vorhaben- / Erschließungs- und Freiflächenplan vom 27.02.2014 sowie die Produktionsbeschreibung vom 25.02.2014.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Investor einen Durchführungsvertrag mit den in der Anlage 4 genannten wesentlichen Inhalten abzuschließen.



4. Die Verwaltung wird beauftragt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-/Erschließungs- und Freiflächenplan gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Firma Weinmüller“ Nr. 079/08 hat einen wesentlichen Bezug zum Masterplan 3 „Wirtschaft und Arbeit“. Mit der Erweiterung der Firma Weinmüller kann ein wichtiger Industriezweig der Automobilindustrie in Ludwigsburg gehalten und gestärkt werden. Für den Stadtteil Eglosheim übernimmt das Unternehmen eine wichtige Funktion als Arbeitgeber.

Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Firma Weinmüller steht für ein wirtschaftliches Spezialgebiet, welches einem starken Wandel unterliegt. Auf die sich ändernden Produktionsprozesse und die verstärkte Nachfragesituation muss das Unternehmen schnell reagieren können, um vertragliche Verpflichtungen innerhalb fest definierter Zeiträume einhalten zu können. Deshalb ist es erforderlich, dass mit der Erweiterung des Betriebes optimale Produktionsverhältnisse geschaffen werden können. Die Produktionsprozesse des Unternehmens verlangen eine bestimmte Höhenentwicklung des geplanten Betriebsgebäudes. Um möglichst optimale Verhältnisse zu schaffen, ist es erforderlich, dass in der neuen Halle zwei voneinander unabhängige Kranbahnen übereinander betrieben werden können. Hierdurch sprengt das Bauvorhaben die vorgegebene max. Höhenentwicklung des dort geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan Hundshalde 079/04). Nach diesem wäre max. Gebäudehöhe von 270,00 m ü. NN. zulässig. Das Bauvorhaben überschreitet diese festgesetzte Höhe um 4,40 m. Die Gebäudeoberkante liegt nun bei 274,40 m ü. NN. Diese Höhenüberschreitung ist so beträchtlich, dass die Grundzüge der Planung berührt sind und eine Befreiung nach § 31(2) BauGB nicht möglich ist.

Die Veränderungen im Produktionsprozess gehen dahin, dass die produzierten Formen immer größer und schwerer werden. Um reibungslose Anlieferungs- und Abtransportvorgänge mit den Lastkraftwägen zu gewährleisten, ist eine direkte Zufahrt über die Markgröninger Straße erforderlich.

Auf die außerordentlichen und spezifischen Belange der Firma Weinmüller kann daher nur mit der Änderung des Planungsrechts für diese Grundstücke begegnet werden. Deshalb hat die Firma Weinmüller mit Schreiben vom 18.06.2012 einen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches BauGB zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ein „beschleunigtes Verfahren“ durchzuführen. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ sind im Bebauungsplan-Verfahren „Firma Weinmüller“ aus folgenden Gründen gegeben:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Firma Weinmüller“ dient der Nachverdichtung, insbesondere durch die Aktivierung und Schließung einer bauplanungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Baulücke.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen.
- Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedürfen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt.

Zu- und Abfahrt von der Markgröninger Straße

Eine grundsätzliche Zustimmung des derzeitigen Straßenbaulastträgers (RP Stuttgart), die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Westen hin zu verschieben, liegt der Stadt Ludwigsburg vor. Die Straßenbaulast soll in einem noch einzuleitenden Verwaltungsverfahren auf die Stadt Ludwigsburg übergehen. Die Geschwindigkeit soll in diesem Bereich auf 50 km/h beschränkt werden. Bis zum Abschluss des Verwaltungsverfahrens, zur Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze, wird die Stadt Ludwigsburg auf dem Teilstück L1138 von der Strombergstraße bis zur Einmündung Theurerstraße bereits ab Inbetriebnahme der neuen Zu- und Abfahrt eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h anordnen.

Sollte sich die Zu- und Abfahrt, die ausschließlich dem Lastverkehrs (Be- und Endladevorgänge) dient, zu einem Unfallschwerpunkt entwickeln oder sollte es die Gefahrenlage erfordern, kann der Vorhabenträger verpflichtet werden auf eigene Kosten eine zusätzliche Linksabbiegespur und/oder eine Lichtsignalanlage für diese Zufahrt einzurichten. Um dies zu sichern wurde der Geltungsbereich entlang der Markgröninger Straße entsprechend dimensioniert und festgesetzt.

Pflanzgebote und Eingrünung

Der Neubau der Werkhalle erfordert die Verlegung eines Pflanzgebotes des Bebauungsplans Hundshalde Nr. 079/04, das bisher noch nicht zur Ausführung gekommen ist. Es wird an die Grundstücksgrenze des Vorhabens nach Westen verschoben.

Die neue Zufahrt durch den Wall erfordert die Rodung von zwei Eschen, der insgesamt aus 35 Bäumen bestehenden Baumreihe, am Fuße des Walls entlang der Markgröninger Straße sowie die Fällung einer wilden Kirsche auf der Rückseite des Walls. Hierfür soll durch Pflanzung von 7 Bäumen auf der Ausgleichsgrünfläche eine Kompensation erfolgen (Anlage 2, Freiflächenplan).

Drei weitere wilde Kirschen auf der Wallrückseite müssen auf Grund der zu dichten Stellung zur neuen Werkhalle gefällt werden. Ansonsten wird der zur Eingrünung des Baugebiets dienende Wall durch die Baumaßnahme nicht weiter tangiert. Die dort befindlichen Gehölze werden wie bisher in regelmäßigem Turnus abschnittsweise auf den Stock gesetzt, d.h. verjüngt.

Die Dachflächen der Anbauten werden mit einer extensiven Dachbegrünung hergestellt. Die Stützmauer im Süden wird auf einer Länge von 35m begrünt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Im festgesetzten Geltungsbereich sind ausschließlich die baulichen Maßnahmen zulässig, wie sie sich im Vorhaben-/Erschließungs- und Freiflächenplan (Anlage 2) in Größe, Form und Gestaltung darstellen.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss	18.07.2012
Beschluss Planungskonzept	26.06.2013
Abschluss Städtebauliche Rahmenvereinbarung	21.02.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden öffentlicher Belange	11.03.2014 – 11.04.2014

Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage dieses Beschlusses erfolgt der Abschluss des Durchführungsvertrages mit dem Investor. Bestandteil ist der unter Anlage 2 aufgeführte Vorhaben-/ Erschließungs- und Freiflächenplan vom 27.02.2014 und die Produktionsbeschreibung vom 25.02.2014 (Anlage 3).

Unterschrift:

Martin Kurt

Frank Steinert

Verteiler: DI, DII, DIII, R05, 23, 32, 60 (2-fach), 61, 67, SEL