



## BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:  
FB Stadtplanung und Vermessung

**VORL.NR. 132/17**

Sachbearbeitung:  
Schuster, Jeanette  
John, Michaela

Datum:  
16.03.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Gemeinderat	29.03.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Heinkelstraße Nord" Nr. 070/10  
- erneuter Entwurfsbeschluss und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

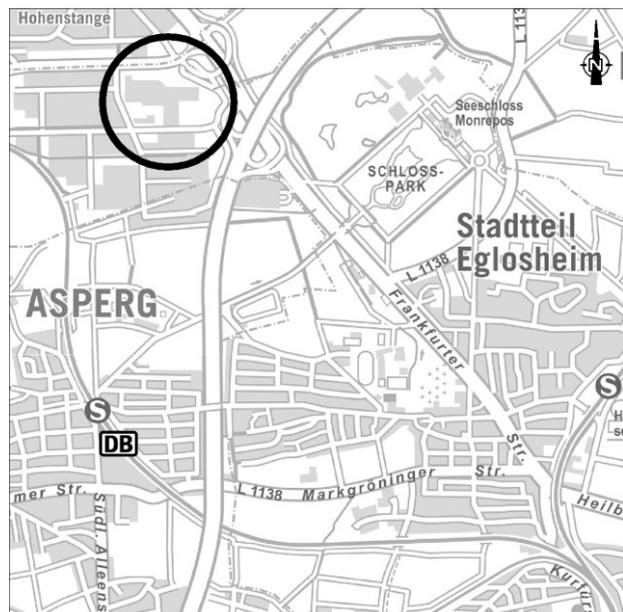
Bezug SEK: Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit Masterplan 5 - Lebendige Innenstadt

**Bezug:** VORL.NR. 142/09 (Aufstellungsbeschluss)  
VORL.NR. 313/10 (Planungskonzept)  
VORL.NR. 372/11 (Entwurfsbeschluss)

**Anlagen:** 1. Bebauungsplanentwurf vom 16.03.2017  
2. Textliche Festsetzungen vom 16.03.2017  
3. Begründung vom 16.03.2017  
4. Abwägung vom 16.03.2017

### Beschlussvorschlag:

- I. Die im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.
- II. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 wird aufgrund von Änderungen erneut beschlossen. Maßgeblich sind der Bebauungsplanentwurf (Anlage 1), die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) jeweils vom 16.03.2017.



III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB erneut einzuholen.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Ludwigsburg ist eine attraktive Einkaufsstadt mit überregionaler Ausstrahlungskraft. Die Attraktivität ergibt sich durch ein ausgeglichenes Miteinander der Einzelhandelsschwerpunkte Innenstadt und Ludwigsburg-Nord, welches durch die Reaktivierung des Marstall-Centers nun wieder erreicht ist. Bei einer Verschiebung des Gleichgewichts in Richtung Ludwigsburg-Nord ist mit einem Attraktivitätsverlust der Innenstadt zu rechnen.

Das Einkaufszentrum Breuningerland ist mit seiner derzeitigen Verkaufsfläche hervorragend aufgestellt, um auch künftig wirtschaftlich erfolgreich zu agieren. Durch die landesplanerische Zielsetzung, neue Einzelhandelsflächen auf integrierte Lagen zu beschränken, genießt das Breuningerland zusätzlich einen Konkurrenzschutz.

Der Erhalt der Attraktivität der Innenstadt muss weiterhin oberste Priorität haben. Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs, zur Steuerung des Entwicklungen im Bereich Breuningerland die Verkaufs- Gastronomie- und Dienstleistungsflächen zu begrenzen, entspricht dieser Zielsetzung, ohne dabei den unternehmerischen Handlungsspielraum der Betreiber des Breuningerlandes über Gebühr einzuschränken.

### Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat am 06.05.2009 einen Aufstellungsbeschluss, sowie eine Veränderungssperre für den Bereich „Heinkelstraße Nord“ (Breuningerland) beschlossen. Auslöser hierfür war eine Bauvoranfrage der Firma Breuninger bezüglich einer Erweiterung des Breuningerlandes um 9.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Nach mehrfacher Behandlungen in den gemeinderätlichen Gremien, hat der Gemeinderat 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.

Am 23.11.2011 hat der Gemeinderat den auf dieser Basis ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf beschlossen.

Nach Rücknahme der Bauvoranfrage am 28.03.2012 wurde im Einvernehmen mit der Firma Breuninger das begonnene Bebauungsplanverfahren ausgesetzt, um nach erfolgreicher Revitalisierung des Marstall-Centers erneut über eine mögliche Erweiterung des Breuningerlandes entscheiden zu können.

Mit der am 14.03.2017 neu eingereichten Bauvoranfrage ist eine Überprüfung der aktuellen Situation und Fortführung des Bebauungsplanverfahrens angezeigt.

## Ziel der Planung

Nach intensiver Prüfung der derzeitigen Einzelhandelssituation in Ludwigsburg soll zur Erhaltung des bestehenden Gleichgewichts der Einzelhandelsschwerpunkte Ludwigsburg-Nord und Innenstadt das Bebauungsplanverfahren auf der begonnenen Basis fortgeführt werden. Ziel des Bebauungsplans „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 ist es daher, zur Steuerung der Entwicklungen im Bereich Breuningerland und zum verträglichen Nebeneinander der Handelsschwerpunkte Ludwigsburg-Nord und der Innenstadt die zulässigen Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen, sowie die Zahl der Stellplätze auf den bisher genehmigten Bestand zu begrenzen und verbindlich festzusetzen. Ziel ist damit auch die Bestandssicherung des Breuningerlands Ludwigsburg. Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans sollen zu keiner Einschränkung der aktuellen Nutzung führen.

## Bisheriger Verfahrensverlauf

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre	06.05.2009
Öffentliche Bekanntmachung	09.05.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	19.05.2009 bis 19.06.2009
Verlängerung Veränderungssperre	21.07.2010
Öffentliche Bekanntmachung	20.04.2011
Beschluss Planungskonzept und frühzeitige Beteiligung	21.07.2010
Öffentliche Bekanntmachung	24.07.2010
erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	03.08.2010 bis 10.09.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	03.08.2010 bis 10.09.2010
Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung	23.11.2011
Öffentliche Bekanntmachung mit Berichtigung vom	10.12.2011 24.12.2011
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	20.12.2011 bis 03.02.2012
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	15.12.2011 bis 03.02.2012

## Veränderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss vom 23.11.2011

### Obergrenzen

Die festgesetzten Obergrenzen der Flächen für Verkauf, Dienstleistung und Gastronomie wurden nach dem Beschluss des Gemeinderates, aber noch vor Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durch die Verwaltung geändert.

Grundlage der Obergrenzen für den Entwurfsbeschluss waren die von Breuninger vorgelegten Flächengrößen und deren Zuordnung. Im Rahmen der Festsetzungen wurden die einzelnen Nutzungsarten (Verkauf, Dienstleistung und Gastronomie) definiert. Nach dem Beschluss dieser Definitionen wurde die vorgelegte Flächenzusammenstellung der Fa. Breuninger geprüft und den einzelnen Definitionen zugeordnet. Die sich daraus ergebenden Änderungen stellen sich wie folgt dar:

	Stand Entwurfsbeschluss	Stand Beteiligung/ aktueller Stand
Verkaufsfläche	41.000 m <sup>2</sup>	42.000 m <sup>2</sup>
Gastronomiefläche	2.500 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Dienstleistungsfläche	2.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>

Durch die Zuordnung von Optikern, Apotheken und Sanitätshäusern etc. zu den Verkaufsflächen ergab sich eine Verschiebung von gerundet 1.000 m<sup>2</sup> von der Dienstleistungsfläche hin zu Verkaufsfläche.

Die Erhöhung der Gastronomiefläche um gerundet 500 m<sup>2</sup> beruht auf der Berücksichtigung der Gastronomieflächen auf der Mall.

#### Flächendefinitionen und Berechnungssystematik

Im Rahmen der kontinuierlichen Prüfung der Veränderungen im Einkaufszentrum wurden die vorliegenden textlichen Festsetzungen durch klarstellende Formulierungen ergänzt und die Systematik optimiert. Grundlegende inhaltliche Änderungen wurden dadurch nicht vorgenommen.

#### Änderungen in der Planzeichnung

Die Änderungen ergeben sich aus einer Überprüfung des bisher geltenden Planungsrechts und der Anpassung an den tatsächlichen Bestand. Insbesondere wurden das Baufenster, die Stellplatzflächen und die mit Pflanzgebot belegten Fläche nochmals überprüft und an den vorhandenen Bestand bzw. das bisher geltende Planungsrecht so angepasst, dass sich für den Betreiber keine Einschränkungen ergeben.

Bei der Prüfung wurde zudem festgestellt, dass bestehende Leitungsrechte bisher nicht vollständig in den Plan übernommen worden sind. Diese wurden ebenfalls ergänzt.

#### Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde entsprechend den o.g. Änderungen angepasst und ergänzt.

#### Weiteres Vorgehen

Gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB wird der erneute Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beim Bürgerbüro Bauen erneut zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB ebenfalls erneut schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Nachdem keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen vorgenommen wurden, werden die Fristen gem. § 4a (3) BauGB angemessen verkürzt.

#### **Unterschriften:**

**Martin Kurt**

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



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN