

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
 III 61-1 mj/js

Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10

Behandlung der Stellungnahmen aus der **frühzeitigen Beteiligung**
 in der Zeit vom 19.05.2009 bis 19.06.2009 und vom 03.08.2010 bis 10.09.2010

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Verband Region Stuttgart	19.10.2010	<p>Dem Planungskonzept zum Bebauungsplanentwurf „Heinkelstraße Nord“ wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:</p> <p>Im Bebauungsplan wird die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 41.000 m² begrenzt und das derzeit bestehende Verhältnis zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente wird festgelegt. Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren durch geeignete Maßnahmen bzw. Festsetzungen sicherzustellen, dass die Auswirkungen des bestehenden Einkaufszentrums auf zentralörtliche Versorgungskerne und die verbraucher-nahe Versorgung nicht durch qualitative oder quantitative Verschiebungen innerhalb des Bestands vergrößert werden. Eine engere Anlehnung des Baufensters an den Baukörper wird angeregt.</p> <p>Regionalplanerische Wertung Der Bebauungsplanentwurf umfasst den Standort des Ein-</p>	<p>Der Hinweis zur Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche im Geltungsbereich wurde zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen. Die festgesetzte Größe von 42.000 m² berücksichtigt die durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherten tatsächlichen Nutzungen.</p> <p>Eine Festsetzung des bestehenden Verhältnisses der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Erhöhung der zentrenrelevanten Sortimentsanteile auf maximal 42.000 m² keine zusätzlichen negativen Auswirkungen entfaltet und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen mit sich bringt. Die bestandsgeschützte Baugenehmigung kennt keine Differenzierung nach Sortimenten, weshalb eine Sortiments-</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>kaufszentrums „Breuningerland“. Hierbei handelt es sich um einen Einzelhandelsstandort außerhalb der für die entsprechende Einzelhandelsgroßprojekte im Regionalplan verbindlich festgelegten Standortbereiche. Eine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus ist damit gemäß Plansatz 2.7.8 (Z) regionalplanerisch nicht zulässig. Zielsetzung dieses Plansatzes ist im Wesentlichen „Fehlentwicklung nicht weiter zu verfestigen, negative Wirkungen dieser „Altfälle“ zu minimieren [...]“ (vgl. Begründung zu Plansatz 2.7.8 (Z)). Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Begrenzung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums auf den derzeit baurechtlich genehmigten Bestand steht insofern im Einklang mit geltenden Zielen des Regionalplans bzw. setzt diese Vorgabe bauleitplanerisch um. Der Bebauungsplan verzichtet allerdings auf sortimentsbezogene Festsetzungen sowohl im Hinblick auf die Differenzierung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente als auch im Hinblick auf eine Begrenzung der Verkaufsfläche einzelner Sortimente. Darüber hinaus lässt das vorgesehene Baufenster eine deutliche Erweiterung des Gebäudes zu. Der Verzicht auf die Festschreibung der derzeitigen Differenzierung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht dabei, die innenstadtrelevanten Sortimente um rd. 2.000 m² zu erweitern. Eine Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente steht an diesem dezentralen Standort, außerhalb hierfür raumordnerisch vorgesehener Standortbereiche jedoch im Widerspruch zu verbindlichen regionalplanerischen Vorgaben. Darüber hinaus können negative raumordnerische</p>	<p>Veränderung auch dann möglich wäre, wenn im Bebauungsplan weitergehende Beschränkungen vorgesehen würden.</p> <p>Die vom Verband Region Stuttgart geforderte Festsetzung wurde abgewogen gegen die durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherte tatsächliche Nutzung. Auf der Grundlage der im Rahmen des Bebauungsplans erstellten Einzelhandelsgutachten konnte der Gemeinderat die Erkenntnis gewinnen, dass sich die regionale Ausstrahlung des Einkaufszentrums nicht erhöht, weil die Verkaufsfläche nahezu unverändert bleibt und auch die sonstigen Nutzflächen (Gastronomie- und Dienstleistungsflächen) auf den baurechtlich genehmigten Bestand festgeschrieben werden, so dass keine negativen Entwicklungen auf den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung zu erwarten sind. Es kann zudem nicht davon ausgegangen werden, dass eine Verschiebung der Sortimentsanteile im Interesse des Centerbetreibers liegt. Vielmehr ist die aktuell erfolgreiche Sortimentsverteilung Ergebnis intensiver Marktanalysen und stellt ein Charaktermerkmal des Einkaufszentrums dar, das sich im Breuningerland über Jahre bewährt hat.</p> <p>Allerdings hat sich im Verfahren gezeigt, dass angesichts der aktuellen Entwicklungen verschiedener Center eine Erhöhung der sonstigen Nutzflächen negative Auswirkungen in genannter Form erwarten lassen, weshalb diese quantitative Verschiebung durch Festschreibung des bisher bau-</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Wirkungen auch dadurch hervorgerufen bzw. verstärkt werden, dass trotz Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche einzelne Sortimente deutlich ausgeweitet werden. Vor diesem Hintergrund ist daher auch sicherzustellen, dass durch Verschiebung innerhalb der derzeitigen Sortimentsstruktur keine Verschlechterung im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung in umliegenden Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte zu erwarten ist.</p> <p>Dem Bebauungsplanentwurf wird daher mit der Maßgabe zugestimmt, dass die derzeitige Differenzierung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente im Bebauungsplan festgesetzt wird. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit z.B. auch sortimentsbezogene Obergrenzen festzulegen sind, um sicherzustellen, dass durch Ausdehnung einzelner Sortimente trotz Deckelung der Gesamtverkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. den zentralörtlichen Versorgungskern in Ludwigsburg und umliegende Kommunen eintreten bzw. sich verstärken. Die im Planungskonzept enthaltene Festlegung des Baufensters (Baugrenze) eröffnet gegenüber dem Gebäudebestand eine erhebliche Flexibilität. Um eine weitergehende Beeinträchtigung der Innenstädte durch die damit theoretisch mögliche Ansiedlung weiterer Funktionen (z. B. Ärzte, Kultur etc.) zu vermeiden, sollte eine engere Orientierung am Gebäudebestand erwogen werden.</p>	<p>rechtlich genehmigten (Gastronomie- und Dienstleistungs-) Bestands ausgeschlossen wurde.</p> <p>Der Hinweis zur Verkleinerung des Baufensters wird zur Kenntnis genommen, aber abgewogen gegen die durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gesicherte tatsächliche Nutzung und die durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 bisher zusätzlich möglichen Nutzung.</p> <p>Wegen der in den Bebauungsplan aufgenommenen Flächenbegrenzungen ergeben sich aus der Größe des Baufensters keine zusätzlichen Auswirkungen. Sie eröffnen jedoch dem Betrieb eine gewisse Flexibilität bei der Situierung der zugelassenen Nutzungen. Die bestehende Größe des Baufensters wird daher beibehalten und an den bisher genehmigten Bestand angepasst.</p> <p>Innerhalb dieses neu zugeschnittenen Baufensters in Verbindung mit den anderen im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung ergeben sich ausschließlich Nutzungen, die keine absehbaren zusätzlichen negativen Auswirkungen entfalten und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen auslösen (z.B. Errichtung von Lagerhallen).</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>re Ornilux-Scheiben verwendet werden.</p> <p>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Ludwigsburger Heilwasserverfassung, Solebrunnen Hoheneck. Dieser Brunnen erschließt das hoch mineralisierte Grundwasser des tiefen Buntsandsteins unterhalb der Muschelkalkschichten. Im gesamten Baugebiet, in welchem noch Reste des Gipskeupers anstehen, sind daher Eingriffe in den Untergrund (z. B. Erdwärmesonden) grundsätzlich nur bis zur Basis der oberen Dolomite des mittleren Muschelkalks zulässig. In klüftigen Schichten des Gipskeupers ist mit Grundwasser zu rechnen.</p> <p>Im Textteil zum Bebauungsplan sollten die nachfolgenden Punkte als Hinweise aufgenommen werden:</p> <p>Bei Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens angezeigt werden.</p> <p>Maßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z. B. geothermische Anlagen) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Altlasten In der Südostecke des Plangelandes befindet sich eine Tankstelle, bei welcher es in der Vergangenheit zu Boden-</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und als solche in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und als solche in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>verunreinigungen gekommen ist. Auch nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Zuge wiederholter Umbauarbeiten sind in der Fläche noch hinnehmbare Mineralölbelastungen vorhanden. Diese müssen bei zukünftigen Eingriffen in den Untergrund ggf. berücksichtigt werden. Bei kommenden, die Tankstelle betreffenden Baumaßnahmen, sollte deshalb das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, am Genehmigungsverfahren beteiligt werden.</p> <p>Straßen</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen das vorliegende Bebauungsplanverfahren, wir bitten jedoch um Vorlage des genannten Verkehrsgutachtens, um die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte besser einschätzen zu können. Unter anderem ist für uns wichtig zu wissen, was die genaue Bebauung vorsieht oder ob zum Beispiel die Erstellung von Parkhäusern geplant ist.</p> <p>Erst nach Prüfung der voraussichtlichen Verkehrsbelastung kann eine genaue Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>Aufgrund der vorgesehenen Festschreibung des bisher bereits baurechtlich genehmigten Bestands und einer minimal zulässigen Erhöhung der bereits vorhandenen Stellplatzzahl, ist nicht mit Auswirkungen auf die bestehenden Knotenpunkte zu rechnen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wurde dem Landratsamt im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Verfügung gestellt. Die daraufhin abgegebene Stellungnahme vom 02.03.2012 enthielt keine Bedenken der Abteilung „Straßen“.</p>
3	Stadt Bietigheim-Bissingen	02.09.2010	<p>Der Bebauungsplanentwurf verstößt sowohl gegen den rechtsverbindlichen Regionalplan der Region Stuttgart als auch gegen dessen Fortschreibungsentwurf: Auf dem fraglichen Areal sind Gewerbeflächen ausgewiesen. Großflächiger Einzelhandel ist ausgeschlossen. Nach § 1 (4) BauGB sind sowohl neue als auch alte Bauleitpläne, die an neues Recht angepasst werden, an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart verwiesen: „Der Bebauungsplanentwurf umfasst den Standort des Einkaufszentrums „Breuningerland“. Hierbei handelt es sich um einen Einzelhandelsstandort außerhalb der für die entsprechende Einzelhandelsgroßprojekte im Regionalplan verbindlich festgelegten Standortbereiche. Eine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus ist damit gemäß Plansatz 2.7.8 (Z) regionalplanerisch nicht zulässig.“</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>In diesem Sinne ist eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplans angezeigt, der hier eine „Sonderbaufläche Einzelhandel“ vorsieht. Der veraltete Flächennutzungsplan kann jedenfalls nicht zur Argumentation herangezogen werden, der Bebauungsplanentwurf sei aus dem FNP heraus entwickelt (siehe Begründung zum Plankonzept, Seite 5).</p> <p>Wir verkennen nicht die Absicht, den veralteten Bebauungsplan an die genannten Ziele der Raumordnung und die neuen Rechtsgrundlagen anzugleichen. Hierfür ist es jedoch erforderlich, die Auswirkungen auf die eigene Innenstadt und auf die Nachbarkommunen und deren Versorgungsbereiche darzustellen und abzustimmen (siehe § 2 (2) BauGB und Einzelhandelserlass).</p> <p>Das Planungskonzept zum Bebauungsplan lässt die Sortimente und deren maximale Verkaufsfläche offen. Gleichzeitig umfasst das Baufenster sowohl das Einkaufszentrum als auch Teile der Parkplätze, die Tankstelle, die Waschanlage und den Gastronomiebetrieb. Dadurch sind Veränderungs-</p>	<p>Zielsetzung dieses Plansatzes ist im Wesentlichen „Fehlentwicklung nicht weiter zu verfestigen, negative Wirkungen dieser „Altfälle“ zu minimieren [...]“ (vgl. Begründung zu Plansatz 2.7.8 (Z)). Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Begrenzung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums auf den derzeit baurechtlich genehmigten Bestand steht insofern im Einklang mit geltenden Zielen des Regionalplans bzw. setzt diese Vorgabe bauleitplanerisch um.“</p> <p>Die geforderte Anpassung des Flächennutzungsplans entfällt somit.</p> <p>Da mit dem Bebauungsplan lediglich der vorhandene Bestand gesichert werden soll, sind gegenüber dem Ist-Zustand keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ludwigsburger Innenstadt oder auf die Nachbarkommunen zu erwarten. Durch die Festlegung der Verkaufsflächenobergrenze und der Größe der Gastronomie- und Dienstleistungsflächen sollen gerade negative Auswirkungen verhindert werden. Dabei gilt es, sowohl die Zielsetzungen des Regionalplanes, die Interessen der Nachbarkommunen als auch die durch bestandskräftige Baugenehmigung gesicherte tatsächliche Nutzung zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Festsetzung des derzeit bestehenden Verhältnisses der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Erhöhung der zentrenrelevanten Sortimentsanteile auf maximal 42.000 m² keine zusätzlichen</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>möglichkeiten realisierbar, die entgegen der Begründung weit über den bloßen Bestandsschutz hinaus gehen. Bereits heute hat das Einkaufszentrum große, negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bietigheim-Bissingen und deren Funktion als Mittelzentrum. Mit den im Bebauungsplanentwurf eröffneten baulichen und sortimentsbezogenen Möglichkeiten ist eine weitere erhebliche Schwächung zu befürchten, die bis zum Funktionsverlust – besonders in Bezug auf die Nahversorgung in einigen Bereichen – führen kann. Dies kann weder Ziel noch Ergebnis eines neuen Bebauungsplans sein.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Wir bitten um prüffähige Aussagen zu Auswirkungen auf die Stadt Bietigheim-Bissingen.</p> <p>Die Stadt Bietigheim-Bissingen erhebt daher vorsorglich große Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf und fordert im weiteren Planungsverlauf</p> <ul style="list-style-type: none"> • durch ein Gutachten die Auswirkungen auf das Mittelzentrum Bietigheim-Bissingen/Besigheim und • die Versorgungsbereiche der Stadt Bietigheim-Bissingen darzustellen und • die Sortimente und die jeweiligen maximalen Verkaufsflächen festzusetzen; • das Baufenster darf den heutigen Bestand des Einkaufszentrums nicht überschreiten und • ist nach den einzelnen Nutzungen (EKZ, Parkplät- 	<p>negativen Auswirkungen entfaltet und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen mit sich bringt. Sie wäre ohnehin auf der Grundlage der bestandskräftigen Baugenehmigung zulässig.</p> <p>Die geforderte Festsetzung wurde abgewogen gegen die durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gesicherte tatsächliche Nutzung und die durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 zusätzlich mögliche Nutzung.</p> <p>Auf der Grundlage der im Rahmen des Bebauungsplans erstellten Einzelhandelsgutachten konnte der Gemeinderat die Erkenntnis gewinnen, dass sich die regionale Ausstrahlung des Einkaufszentrums nicht erhöht, weil die Verkaufsfläche nahezu unverändert bleibt und auch die sonstige Nutzflächen dem Bestand angepasst sind, so dass keine negativen Entwicklungen auf den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung zu erwarten sind. Es kann zudem nicht davon ausgegangen werden, dass eine Verschiebung der Sortimentsanteile im Interesse des Centerbetreibers liegt. Vielmehr ist die aktuell erfolgreiche Sortimentsverteilung Ergebnis intensiver Marktanalysen und stellt ein Charaktermerkmal des Einkaufszentrums dar, das sich im Breuningerland über Jahre bewährt hat.</p> <p>Es liegen bereits drei Wirkungsanalysen zum Einzelhandel vor, die keine negativen Auswirkungen auf Bietigheim-</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			ze/Parkhaus, Tankstelle/Waschanlage, Gastronomie) zu gliedern.	<p>Bissingen prognostizieren.</p> <p>Der Hinweis zur Verkleinerung des Baufensters wird zur Kenntnis genommen, aber abgewogen gegen die durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gesicherte tatsächliche Nutzung und die durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 bisher zusätzlich möglichen Nutzung.</p> <p>Wegen der in den Bebauungsplan aufgenommenen Flächenbegrenzungen ergeben sich aus der Größe des Baufensters keine zusätzlichen Auswirkungen. Sie eröffnen jedoch dem Betrieb eine gewisse Flexibilität bei der Situierung der zugelassenen Nutzungen. Die bestehende Größe des Baufensters wird daher beibehalten und an den bisher genehmigten Bestand angepasst.</p> <p>Innerhalb dieses neu zugeschnittenen Baufensters in Verbindung mit den anderen im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung ergeben sich ausschließlich Nutzungen, die keine absehbaren zusätzlichen negativen Auswirkungen entfalten und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen auslösen (z.B. Errichtung von Lagerhallen).</p> <p>Auf eine Gliederung der einzelnen im Bebauungsplan vorhandenen Nutzungen wurde verzichtet, da die Festsetzung „Sondergebiet Einkaufszentrum“ alle vorhandenen Nutzungen abdeckt. Eine räumliche Verschiebung dieser Nutzun-</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
				gen innerhalb des Baufensters ohne Überschreitung der festgesetzten maximalen Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen lässt keine veränderte regionale Ausstrahlung des Centers erwarten, also auch keine negativen Entwicklungen auf den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung der Ludwigsburger Innenstadt und der Nachbarkommunen. Ziel ist es auch, einen schlanken Bebauungsplan zu erarbeiten und dem Betreiber das Führen eines erfolgreichen Einzelhandelsbetriebs weiterhin zu ermöglichen.
4	Regierungspräsidium Stuttgart	08.09.2010	<p>Denkmalpflege</p> <p>Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken, sowohl aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in den Bebauungsplan einzufügen (sofern nicht bereits geschehen).</p> <p>Umwelt</p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf der Bauleitplanebene zu beachten. Stehen die Verbote als dauerhafte rechtliche Hindernisse entgegen, fehlt dem BPL die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. In dem o. g. BPL-Verfahren hat im Oktober 2009 eine artenschutzrechtliche Begehung stattgefunden.</p> <p>Hierbei wurden Brutnachweise einer europäischen Vogelart</p>	<p>Der Hinweis auf § 20 DSchG wird als solcher in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Jahr 2016 wurde erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Mathäus kam dabei zu folgendem Ergebnis: „Auf Basis der erfassten Habitatstrukturen und ausgewerteten faunistischen Daten zu europarechtlich geschützten Arten eignet sich der Eingriffsbereich als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel.“</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Heinkelstraße</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>(Passer domesticus) festgestellt und Schutzmaßnahmen (Abbrucharbeiten im Winterhalbjahr, Anbringen von mind. 15 Nistkästen) für erforderlich angesehen. Diese Schutzmaßnahmen sind dauerhaft rechtlich abzusichern (VGH Kassel, Urteil vom 25.06.2009 – 4 C 1347/08.N-). Da eine Sicherung nicht durch Festsetzung im BPL möglich ist, bedarf es des Abschlusses eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Kommune und zuständiger Unterer Naturschutzbehörde.</p> <p>Raumordnung Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Heinkelstraße Nord“ ist die Festschreibung des Bestandes und damit die Steuerung der Entwicklung für die im Plangebiet ansässige Fa. Breuninger, die dort das Breuningerland betreibt. Da der bestehende Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ aus dem Jahre 1971 ist, sind derzeit weder die Grundsätze aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg vom 30.04.2008, noch die Vorgaben des derzeit gültigen Regionalplans für die Region Stuttgart berücksichtigt. Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist daher gemäß § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 BauGB geboten.</p> <p>Seit der Teiländerung 2002 des Regionalplans für die Region Stuttgart zum großflächigen Einzelhandel sind in der Raumnutzungskarte regionalbedeutsame Einzelhandels-</p>	<p>Nord“, welcher keine bauliche Veränderung vorsieht, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG jedoch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Vertiefende Erfassungen im Eingriffsbereich und den angrenzenden Kontaktlebensräumen sind nicht erforderlich.“</p> <p>Weitere Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden müssten, sind daher nicht erforderlich.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>schwerpunkte innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne dargestellt. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment sind nur in diesen Bereichen vorzusehen.</p> <p>Daher würde eine Neuansiedlung eines Einkaufszentrums innerhalb des Plangebietes mit Festsetzung eines Sondergebietes grundsätzlich gegen Ziele der Raumordnung verstoßen. Ein solches Einkaufszentrum, in dem von 41.000 m² genutzter Verkaufsfläche 39.000 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt sind, könnte zum einen nach dem Regionalplan nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Bereichen ausgewiesen werden, zum anderen würde es auch dem Einzelhandelskonzept widersprechen.</p> <p>Jedoch genießt das nach dem bestehenden Bebauungsplan zulässig errichtete Vorhaben Bestandsschutz. Auch erscheint aufgrund der Dimension des bestehenden Einkaufszentrums derzeit die Festsetzung einer anderen Art der Nutzung außer einem Sondergebiet kaum möglich.</p> <p>Daher bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“ mit den überarbeiteten textlichen Festsetzungen, die eine Erweiterung des Einkaufszentrums nicht mehr ermöglichen.</p> <p>Zudem wird angeregt, dass neben der räumlichen Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Ein-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung einer zeitlichen Begrenzung der Art der baulichen</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>richtungen weiterhin gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine zeitliche Begrenzung in der Art aufgenommen werden soll, dass bei Aufgabe der Nutzung als Einkaufszentrum eine Nachnutzung als Einkaufszentrum nicht mehr möglich ist. Eine Folgenutzung, die großflächigen, insbesondere zentrenrelevanten, Einzelhandel ausschließt, sollte daher festgesetzt werden.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – soweit möglich auch in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Nutzung wird verzichtet, da zum jetzigen Zeitpunkt weder ein Zeitraum für die Nutzung bestimmbar wäre, noch können bestimmte Umstände und deren Eintritt so konkret benannt werden, dass dies eine solche Festsetzung rechtfertigen würde. Sollte ein solches Ereignis eintreten, besteht dann immer wieder die Möglichkeit in begründeten Fällen durch Änderung des Planungsrechtes einzuschreiten.</p> <p>Die geforderten Unterlagen werden dem Regierungspräsidium nach Abschluss des Verfahrens zugesandt.</p>
5	Bodensee-Wasserversorgung	24.08.2010	<p>Unsere 2. Hauptleitung ist sowohl topographisch als auch thematisch nur am Rande betroffen.</p> <p>Wir stimmen dem Vorhaben somit zu, bitten aber, im Vorgriff auf eventuelle spätere Änderungen des Bebauungsplanes, um Übernahme unserer Anlage nebst Schutzstreifen (je 5 m rechts und links der Leitungssachse) in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit dem Legendeneintrag „BWV-Schutzstreifen, nutzungsbeschränkt“.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da sich der Geltungsbereich gegenüber dem Planungskonzept verkleinert hat, ist das Plangebiet nicht mehr betroffen.
6	Stadt Kornwestheim	10.08.2010 06.08.2010	Das vorliegende Planungskonzept für den Bereich „Heinkelstraße Nord“ wird von der Stadt Kornwestheim ausdrücklich begrüßt. Die planungsrechtliche Sicherung des Bestands und der Ausschluss von Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Einzelhandelsgroßeinrichtung im Tammer	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung steht hierzu nicht im Widerspruch.

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Feld verringert mögliche negative Auswirkungen auf die Kornwestheimer Innenstadt und die hier bestehende Einzelhandelsstruktur. Zusätzlich führt die Anpassung und Konkretisierung der zulässigen Nutzung im Planbereich an die im Regionalplan formulierten Zielsetzungen letztlich auch aus Sicht der Stadt Kornwestheim zu mehr Rechtssicherheit.</p> <p>Auch der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim hat auf der Grundlage der Auswirkungsanalyse der Fa. Bulwien GmbH sehr ausführlich über die Erweiterungsabsichten der Fa. Breuninger diskutiert. Einstimmig beschlossen wurde, aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen sowohl jetzt als auch zukünftig eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen abzulehnen. Im Einzelnen wird auf das Anschreiben „Stellungnahme der Stadt Kornwestheim zur Erweiterung des Breuningerlands“ mit Datum 05.08.2010 verwiesen.</p> <p>Es muss davon ausgegangen werden, dass jedwede Erweiterung des Breuningerlands auch zukünftig den bereits vorhandenen Kaufkraftabfluss in Kornwestheim verstärkt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird das unter „7. Planungsziel/Städtebauliches Konzept“ dargestellte weitere Vorgehen, dass (...) „über die Erweiterung der Verkaufsflächen im Zeitraum der nächsten 3-5 Jahre erneut beraten“ wird, von der Stadt Kornwestheim skeptisch gesehen.</p> <p>In diesem Sinne bittet die Stadt Kornwestheim um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Die Firma Breuninger verfügt an ihrem Standort „Breuningerland“ im Norden von Ludwigsburg bereits heute über rund 41.000 m² Verkaufsfläche. Damit ist das Breuningerland das flächenmäßig größte Center innerhalb des Postleitzahlenbereichs 6 und 7. Das Gros dieser insgesamt rund 30 Einrichtungen bewegt sich in einer Größenordnung von 15.000 bis 25.000 m². Damit wird deutlich, dass das Breuningerland bereits heute eine wesentliche Magnetfunktion für einen sehr großen Einzugsbereich besitzt.</p> <p>Letztmals wurde das Breuningerland im Jahr 2002, damals um rund 10.000 m² erweitert. Bereits diese Erweiterung hat zu einem weiteren massiven Kaufkraftabfluss auch in Kornwestheim geführt. Eine zusätzliche Erweiterung wird auch nach den Aussagen des Gutachtens diese Entwicklung weiter verschärfen. Dies gilt um so mehr, als die angedachte Erweiterung flächenmäßig in etwa der gesamten Einzelhandelsfläche im zentralen Innenstadtbereich von Kornwestheim – rund 9.000 m² - entspricht.</p> <p>Das Gutachten geht hinsichtlich der Auswirkungen auf die Versorgungszentren und die wohnortnahe Versorgung nicht dezidiert auf die einzelnen umliegenden Kommunen ein, sondern bildet innerhalb einer sogenannten „Zone 1B“ einen Mittelwert. In dieser Zone zusammengefasst sind alle Gemeinden des Landkreises Ludwigsburg mit Ausnahme der Stadt Ludwigsburg selbst.</p> <p>Hier ist aus Sicht der Stadt Kornwestheim eine besser diffe-</p>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>renzierte Betrachtung zwingend erforderlich da zu vermuten ist, dass die Auswirkungen einer Erweiterung in Kommunen der näheren Umgebung deutlich höher sind als bei solchen in größerer räumlicher Entfernung. Belastbare Aussagen insbesondere für die Stadt Kornwestheim sind somit aus dem Gutachten nicht ablesbar. In diesem Punkt ist das Gutachten mangelhaft.</p> <p>Im Gutachten werden einzelne Sortimentsstrukturen – im Wesentlichen Sport, Modischer Bedarf, Elektro – im Hinblick auf Kaufkraftbindung, Umsatzvolumina und prognostizierter Bedarf – separat betrachtet. Weitere Sortimente wie Bücher, Spielwaren, Haushaltswaren, Optik, etc – sind unter dem Begriff „Sonstige Hartwaren“ zusammengefasst. Diese nur grobe Gliederung macht eine belastbare Aussage zu möglichen Auswirkungen letztlich unmöglich. Hier sind aus Sicht der Stadt Kornwestheim Nachbesserungen der gutachterlichen Aussagen im Sinne einer Einzelbetrachtung zwingend erforderlich.</p> <p>Rechtliche Bedenken</p> <p>Bei Bauvorhaben der angestrebten Größenordnung sind sowohl die Vorgaben des § 2 (2) BauGB als auch die Vorgaben der Raumordnung zu beachten.</p> <p>Das BauGB sieht vor, Bauleitpläne und damit städtebauliche Zielsetzungen benachbarter Gemeinden unter Berufung auf die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aufeinander abzustimmen.</p>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Wesentliche im Einzelhandelserlass verankerte raumordnerische Vorgaben sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Kongruenzgebot, wonach mindestens 70% des Umsatzes einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Ludwigsburg/Kornwestheim kommen müssen. Eine Verletzung dieses Gebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich diesen zentralörtlichen Verflechtungsbereich wesentlich überschreitet. 2. Das Beeinträchtigungsverbot, wonach der Kaufkraftabfluss aus den umliegenden Versorgungskernen für zentrenrelevante Sortimente im Regelfall 10% nicht übersteigen darf. 3. Das Integrationsgebot, wonach sich Einzelhandelsstandorte zur Stärkung der Ortszentren und der Nahversorgung sowohl baulich als auch funktional in vorhandene städtebauliche Strukturen einfügen sollen. Im Regionalplan ist das Tammer Feld nicht als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. <p>Rückschlüsse auf die Einhaltung bzw. Abweichung von diesen Vorgaben lassen sich aus dem Gutachten nicht ableiten. Grund hierfür ist u. a., dass sich die gutachterliche Bewertung ausschließlich auf die geplante Erweiterung, nicht aber auf den Gesamtbetrieb bezieht. Zur raumordnerischen Bewertung ist genau dies aber zwingend vorge-</p>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>schrrieben.</p> <p>Zusammenfassung</p> <p>Es muss befürchtet werden, dass eine Erweiterung nachhaltige Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Kornwestheim mit sich bringt. Das Gutachten ist weder formal noch inhaltlich dazu geeignet, die sowohl städtebaulichen als auch funktionalen Auswirkungen einer Erweiterung des Breuningerlands auf die Stadt Kornwestheim nachvollziehbar darzustellen.</p> <p>Die Erweiterung steht aus Sicht der Stadt Kornwestheim im krassen Widerspruch zu den raumordnerischen Zielsetzungen, die Vitalität und Wettbewerbsfähigkeit der Innenstädte zu erhalten bzw. wieder aufzubauen. Der Einzelhandelserlass und auch die Festsetzungen im Regionalplan machen deutlich dass allgemein erkannt wurde, dass die Verlagerung des Einzelhandels auf die „grüne Wiese“ falsch ist. Demografischer Wandel, Verkehr, Nachhaltigkeit, Sicherheit sind nur einige der Gründe für dieses Umdenken.</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass mit einer Erweiterung des Breuningerlands das bereits jetzt bestehende Ungleichgewicht weiter zu Lasten der Innenstädte verschoben wird. Auch die Stadt Kornwestheim ist von diesem Ungleichgewicht betroffen.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Kornwestheim muss vor dem Hintergrund der o. a. Punkte jetzt als auch zukünftig eine Erweiterung des Breuningerlands abgelehnt werden.</p>	

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
7	Stadt Asperg	03.08.2010	Die Stadt Asperg begrüßt, dass durch das Planungskonzept lediglich eine Anpassung des Baufensters an den tatsächlichen Bestand, nicht aber an eine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung steht hierzu nicht im Widerspruch.

II) Öffentlichkeit

	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	<p>Oppenländer Rechtsanwälte, Vertretung E. Breuninger GmbH & Co.</p>	<p>10.09.2010</p>	<p>1. Der beabsichtigte Ausschluss jedweder Erweiterungsmöglichkeit für das „Breuningerland Ludwigsburg“ ist rechtswidrig. Es fehlt hierfür ersichtlich an einem städtebaulichen Erfordernis (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), nachdem auch das von der Stadt und unserer Mandantin gemeinsam beauftragte Gutachten der BulwienGesa AG, München, ergeben hat, dass jedenfalls eine Verkaufsflächenerweiterung um 8.500 m² „innenstadtverträglich“ ist.</p> <p>2. Darüber hinaus kann die Stadt auch durch den Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart nicht dazu verpflichtet werden, Erweiterungsmöglichkeiten für das Breuningerland vollständig auszuschließen. Unsere Rechtsposition hierzu ist der Stadt bekannt. Wir können insofern unter anderem auf unsere rechtsgutachtliche Stellungnahme vom 29.05.2008 zur Frage der Zulässigkeit des im Entwurf des neuen Regionalplans vorgesehenen Ausschluss es von Einzelhandelsgroßprojekten verweisen. Die dortigen Erwägungen gelten für den bestehenden Regionalplan entsprechend.</p> <p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Europäische Kommission wegen der gemeinschaftswidrigen Beschränkungen des großflächigen Einzelhandels in Deutschland –</p>	<p>Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 (3) BauGB schon deshalb erforderlich, weil der bisherige Planungszustand eine städtebaulich unvertretbare Entwicklung des Standortes zulassen würde. Es unterliegt im Übrigen der Planungshoheit der Stadt, eine Erweiterung der Verkaufsfläche zum Schutze der Innenstadt als Einzelhandelsstandort abzulehnen.</p> <p>Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart wurde am 19.10.2010 genehmigt und die Genehmigung am 12.11.2010 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan steht im Einklang mit dessen Zielvorgaben. Die Planung der Stadt erfolgt aus städtebaulichen Gründen innerhalb des durch die Ziele der Raumordnung gesteckten Rahmens. Die angedrohten Schadensersatzforderungen bestehen nach Auffassung der Stadt nicht; sie sind im Übrigen auch keine taugliche Rechtfertigung für die Ausgestaltung des Bebauungsplans.</p>

	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>insbesondere auch durch den Regionalplan des Verbands Region Stuttgart – ein Vertragsverletzungsverfahren (Art. 258 VAEU) gegen die Bundesrepublik Deutschland eingeleitet hat. Der von der Regionalversammlung im Juli 2009 beschlossene Regionalplan ist daher vom Wirtschaftsministerium bis heute zu Recht nicht genehmigt worden.</p> <p>Sollte die Stadt gleichwohl ihren Bebauungsplan ändern und dadurch die dringend erforderliche Erweiterung des Breuningerlandes verhindern oder auch nur verzögern, würde sie amtspflichtwidrig handeln. Auf darauf resultierende (weitere) Schadensersatzansprüche unserer Mandantin weisen wir hin.</p> <p>3. Das Planungskonzept beinhaltet schließlich eine Beschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten. Vorgesehen ist, dass eine Nutzung der Mallfläche als „Verkaufsfläche“ künftig nur noch an „an maximal 15 Tagen im Jahr zulässig ist“.</p> <p>Für eine solche Beschränkung fehlt es an einer Rechtsgrundlage. Im Übrigen ist anzumerken, dass die Mallfläche bisher an mindestens 30 Tagen im Jahr für Verkaufszwecke genutzt wird. Hierbei handelt es sich um eine zulässige Nutzung, durch die die Mallfläche – wie die Einzelhandelserlasse der Bundesländer zum Teil ausdrücklich klarstellen – noch nicht zu einer Verkaufsfläche (im Rechtssinne) wird. Üblich in anderen (vergleichbaren)</p>	<p>Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt, als die Nutzung der Mallfläche auf maximal 30 Tage im Jahr beschränkt wird.</p>

	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			Einkaufszentren ist eine Nutzung der Mallfläche an 90 Tagen im Jahr und mehr.	

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
 III 61-1 mj/js

Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10

Behandlung der Stellungnahmen aus der **förmlichen** Beteiligung
 in der Zeit vom 20.12.2011 bis 03.02.2012

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Verband Region Stuttgart Schreiben vom 29.02.2012	Gegen den Bebauungsplan-Entwurf „Heinkelstraße Nord“ in Ludwigsburg werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben. Der Bebauungsplan begrenzt die Gesamtverkaufsfläche weiterhin auf den heutigen Bestand. Damit wird das im Regionalplan festgelegte Ziel, nachdem eine Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte nur an den hierfür im Regionalplan festgelegten Standorten zulässig ist, bauleitplanerisch wirksam umgesetzt. Der Verzicht auf die Festschreibung des bestehenden Verhältnisses zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente erscheint dabei vor dem Hintergrund der fehlenden Wirksamkeit einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan und angesichts des begrenzten Flächenpotenzials aus regionalplanerischer Sicht hinnehmbar. Bedenken dagegen können daher zurückgestellt werden. Die wesentliche raumordnerische Zielsetzung, die Weiterentwicklung des bestehenden Einkaufszentrums aufgrund der Lage außerhalb hierfür regionalplanerisch vorgesehener Standorte	Die Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart wird zur Kenntnis genommen.

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>zu vermeiden, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan erreicht. Der Verzicht auf die angeregte engere Anbindung des Baufensters an den bestehenden Baukörper erscheint vor dem Hintergrund der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verbundenen Festlegung der Gesamtverkaufsfläche unproblematisch. Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ist damit auch bei einer Veränderung des Baukörpers ausgeschlossen.</p>	
2	<p>Landratsamt Ludwigsburg</p> <p>Schreiben vom 02.03.2012</p>	<p>Naturschutz Die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung sollten entsprechend unserer Stellungnahme vom 10.09.2010 konkretisiert und verbindlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz Um einen höhere Wasserrückhaltung zu erzielen, regen wir an, für die extensive Dachbegrünung eine Substratdicke von mindestens 10 cm festzusetzen.</p> <p>Altlasten Die im Textteil Ziffer C2 genannten Hinweise zu Bodenverunreinigungen im Bereich der Tankstelle sind korrekt, mit der Ausnahme, dass sich diese nicht im Südosten, sondern richtigerweise im Südwesten befindet.</p>	<p>Auf die verbindliche Festsetzung einer umweltfreundlichen Beleuchtung wird verzichtet. Für die Beleuchtung auf öffentlichen Flächen ist die Stadtverwaltung zuständig. Hier werden standardmäßig umweltfreundliche Beleuchtungsmittel verwendet. Im Übrigen wird aus mangelnder Kontrollmöglichkeit eine solche Festsetzung für nicht erforderlich gehalten.</p> <p>Je höher die (Mindest-)Substratstärke festgeschrieben wird, desto größer sind die damit verbundenen wirtschaftlichen Belastungen für den Grundstückseigentümer. Da bereits bei einer Substratstärke von 8 cm eine dauerhafte (extensive) Dachbegrünung möglich ist, wird an dieser Festsetzung festgehalten.</p> <p>Der Hinweis wurde entsprechend berichtigt.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
3	<p>Stadt Bietigheim-Bissingen</p>	<p>Verweis auf Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Grundsätzlich kann von hier aus der Verkaufsflächenbestand nicht geprüft werden. Der Bebauungsplanentwurf erhöht hingegen den zentrenrelevanten Anteil von genannten 39.000 m² auf 42.000 m². Dies verstößt gegen den Regionalplan, wonach bei der Weiterentwicklung bestehender Standorte, die nicht innerhalb der Vorranggebiete für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel liegen, die Vergrößerung zentrenrelevanter Verkaufsflächen ausgeschlossen wird.</p> <p>Gleichzeitig wird unter Bezug auf einen Bebauungsplan von 1971 das Baufenster umfassend in Größe und Lage – ohne weitere Gliederung der Nutzungen Einkaufszentrum, Tankstelle, Gastronomie, Stellplätze/Parkhaus – festgeschrieben. Dadurch soll dem Unternehmen „ein Reagieren auf die Anforderungen des modernen Einzelhandels“ ermöglicht werden. Weiterhin sind die möglichen Nutzungen nicht abschließend aufgezählt, sondern eröffnen Interpretationsspielräume.</p> <p>Dadurch entsteht ein Ausgestaltungsrahmen, der weit über die Bestandssicherung hinaus geht und zu einem deutlichen Attraktivitätsgewinn führen kann. Im Hinblick auf die nach wie vor fehlende Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Mittelzentrum Bietigheim-Bissingen / Besigheim, sowie die Versorgungsbereiche der Stadt Bietigheim-Bissingen halten wir unsere bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken aufrecht.</p>	<p><i>s. Abwägungsvorschlag zum Entwurf</i></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart verwiesen: „Gegen den Bebauungsplan-Entwurf „Heinkelstraße Nord“ in Ludwigsburg werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben. [...] Die wesentliche raumordnerische Zielsetzung, die Weiterentwicklung des bestehenden Einkaufszentrums aufgrund der Lage außerhalb hierfür regionalplanerisch vorgesehener Standorte zu vermeiden, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan erreicht.“</p> <p>Der Hinweis zur Verkleinerung des Baufensters wird zur Kenntnis genommen, aber abgewogen gegen die durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gesicherte tatsächliche Nutzung und die durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 zusätzlich mögliche Nutzung. Das Baufenster wird beibehalten und an bisher baurechtlich genehmigten Bestand angepasst. Innerhalb dieses neu zugeschnittenen Baufensters in Verbindung mit den anderen im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung ergeben sich ausschließlich Nutzungen (z.B. Errichtung von Lagerhallen), die keine absehbaren zusätzlichen negativen Auswirkungen entfalten und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen auslösen.</p>
4	<p>Regierungspräsidium Stuttgart</p>	<p>Aus raumordnerischer Sicht wird auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Anhörung vom 08.09.2010 verwiesen. Da</p>	<p>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
	<p>Schreiben vom 03.02.2012</p>	<p>der bestehende Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ aus dem Jahre 1971 gegen nachträglich aufgestellte regionalplanerische und landesplanerische Zielvorgabe verstößt, ist gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassung des Bebauungsplans dringend geboten.</p> <p>Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Erweiterung des Breuningerlandes über den Bestandschutz hinaus nicht mehr möglich ist, bestehen aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“. Die Begründung aus dem Abwägungsprotokoll, warum keine zeitliche Begrenzung der Nutzung als Sondergebiet in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden soll, wird akzeptiert.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – soweit möglich auch in digitaler Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans werden dem Regierungspräsidium die entsprechenden Unterlagen zugesandt.</p>
5	<p>Bodensee-Wasserversorgung</p> <p>Schreiben vom 21.12.2011</p>	<p>In unserem Schreiben vom 24.08.2010 haben wir um Übernahme unserer Anlage nebst Schutzstreifen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gebeten. Durch die Verschiebung der Bebauungsplangrenze ist unsere Versorgungsleitung nicht mehr betroffen. Wir erheben diesbezüglich keine Forderungen mehr und erteilen unsere Zustimmung zum Verfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme der Bodensee-Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>Stadt Kornwestheim</p> <p>Schreiben vom 21.12.2011</p>	<p>Verweis auf Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.</p>	<p><i>s. Abwägung zum Entwurf</i></p> <p>Die Stellungnahmen der Stadt Kornwestheim werden zur Kenntnis genommen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
7	Stadt Asperg Schreiben vom 19.12.2011	Verweis auf Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.	<i>s. Abwägung zum Entwurf</i> Die Stellungnahmen der Stadt Asperg werden zur Kenntnis genommen.
9	Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL) Schreiben vom 22.12.2011	Verweis auf Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.	<i>s. Abwägung zum Entwurf</i> Die Stellungnahmen der Stadtentwässerung Ludwigsburg werden zur Kenntnis genommen.

II) Öffentlichkeit

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	<p>Oppenländer Rechtsanwälte in Vertretung der E. Breuninger GmbH & Co. und der Seitenflügel Ludwigsburg GbR</p> <p>Schreiben vom 02.02.2012</p>	<p>Die Firma Breuninger wendet sich gegen den vom Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg in seiner Sitzung am 23.11.2011 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10, der in der Zeit vom 20.12.2011 bis 03.02.2012 öffentlich ausgelegt wird. Durch die darin vorgesehenen Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 aus dem Jahr 1971 wird unsere Mandantin erheblich in der Ausübung ihrer subjektiven Rechte als Eigentümerin des Breuningerlandes und der zugehörigen Grundstücke sowie Betreiberin des dortigen Breuninger-Hauses beeinträchtigt.</p> <p>Namens unserer Mandantin machen wir folgende Einwendungen gegen den ausliegenden Bebauungsplan geltend:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zentraler Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes ist die Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Mit dieser Verkaufsflächenbeschränkung soll – so die Begründung zu Planentwurf (S.11) – der Bestand festgeschrieben werden. Die dringend benötigte angemessene Erweiterung zu Gewährleistung der Zukunftsfähigkeit des über die Grenzen der Region hinaus bekannten Einkaufszentrums ließe sich nicht mehr realisieren. Insbesondere vor dem Hintergrund neu entstehender Einkaufszentren in der Region setzt die künftige Wettbe- 	<p>Das von Breuninger rekurrierte Entwicklungspotential aus dem alten Bebauungsplan beinhaltet keinen Anspruch auf Fortbestand dieser Möglichkeit. Das Entwicklungspotential ist vom Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB und von der Planungshoheit der Stadt Ludwigsburg überlagert. Bei rd. 42.000 m² Verkaufsfläche kann die Zukunftsfähigkeit des Standortes nicht von Erweiterungsmöglichkeiten abhängig gemacht werden. Die zugebilligte Größe der Verkaufsfläche und der sonstigen Nutzflächen beinhaltet die Möglichkeit, durch organisatorische Entscheidungen auf den Wettbewerb zu reagieren.</p>

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>werbsfähigkeit des Breuningerlandes voraus, dass sich das Einkaufszentrum entsprechend den sich ändernden Verhältnissen im Einzelhandel, sowohl den sich ändernden Bedürfnissen der Kunden, aber insbesondere auch – wie schon in mehreren Besprechungen mit der Stadt erläutert – den Bedürfnissen der Mieter des Einkaufszentrums (z.B. gesteigerter Flächenbedarf zur Präsentation der Ware), weiterentwickeln kann. Sollten bislang vorhandene Entwicklungspotenziale wegfallen, wird es kaum noch möglich sein, die (Bestands-)Mieter dauerhaft an den Standort Ludwigsburg zu binden. Der mit der vorgelegten Planung von der Gemeinde beabsichtigte und im Falle ihrer Realisierung unausweichliche Verlust dieser Entwicklungspotenziale wird zu einer deutlichen Wettbewerbsverzerrung zu Lasten der Firma Breuninger führen, die nicht zu rechtfertigen ist.</p> <p>2. Der vorgelegte Planentwurf beruht auf einer fehlerhaften Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange. Die Interessen der Firma Breuninger an einer angemessenen Erweiterung des Breuningerlandes zur dauerhaften Absicherung seiner Wettbewerbsfähigkeit werden von der Stadt Ludwigsburg, die im Übrigen in besonderer Weise von dem Bekanntheitsgrad des Breuningerlandes profitiert, in unangemessener Weise zurückgestellt. Die Stadt Ludwigsburg beruft sich zu Begründung des Planentwurfes auf Argumentationsansätze, die einen so weitreichenden Eingriff in die subjektiven Rechte der Firma Breuninger aus Art. 12 Abs. 1 GG und Art. 14 Abs. 1 GG nicht rechtfertigen kön-</p>	<p>Das Interesse an Erweiterungsflächen wird durchaus gesehen. Ihm steht jedoch das städtebauliche Interesse entgegen, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort und als urbanes Zentrum zu sichern und auf die gemeindenachbarlichen Belange Rücksicht zu nehmen.</p>

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>nen.</p> <p>Im Einzelnen: a)</p> <p>In der Begründung zum Planentwurf „Heinkelstraße Nord“ verweist die Stadt Ludwigsburg darauf, dass sich aufgrund von § 1 Abs. 3 und 4 BauGB eine Planungspflicht ergebe, da eine Erweiterung den Zielen der Raumordnung widersprechen würde, aber nach dem bisher geltenden Bebauungsplan zulässig sei. In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung zu Planansatz 2.4.3.2.3 (Z) des Regionalplans des Verbandes Region Stuttgart verwiesen, dessen Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 12.11.2010 im Staatsanzeiger öffentlich bekannt gemacht wurde. Danach soll insbesondere die Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente außerhalb der als Vorranggebiete festgelegten Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte künftig ausgeschlossen werden, um die Wirksamkeit der regionalplanerischen Ziele zu gewährleisten.</p> <p>In unserer Stellungnahme zum Planentwurf vom 10.09.2010 haben wir bereits unter Verweis auf unsere ausführliche rechtsgutachtliche Stellungnahme vom 29.05.2008 (Anlage) deutlich gemacht, dass eine dem Planansatz 2.4.3.2.3 (Z) entsprechende Festsetzung gegen höherrangiges Recht verstößt und deshalb unangewendet bleiben muss. Die Anwendbarkeit jenes Plansatzes auf die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe hier einmal unterstellt, würde eine</p>	<p>Bei der Frage, ob der Regionalplan wirksam ist, handelt es sich um eine reine Rechtsfrage, die einer Abwägung nicht zugänglich ist. Die Stadt berührt sich insoweit keiner Verwerfungskompetenz, sondern sieht sich in der Pflicht, den Regionalplan als geltendes Recht anzuwenden.</p>

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>Erweiterung selbst dort ausgeschlossen, wo wesentlich nachteilige Auswirkungen auf innerörtliche Versorgungskerne nicht zu befürchten sind. Dies steht nicht mit § 11 Abs. 3 LPIG in Einklang, wonach der Regionalplan nur solche Festlegungen enthalten darf, die „für die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur der Region erforderlich“ sind. Wirkt sich ein Vorhaben nicht auf die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur einer Region aus, gehen insbesondere von der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelbetriebes nachweislich keine negativen Wirkungen auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne aus, so besteht auch kein regionalplanerisches Steuerungsbedürfnis. Mit dieser Thematik hat sich der Regionalverband nicht befasst und sich insoweit auch nicht mit den berechtigten Interessen bestehender Einzelhandelsbetriebe an einer Anpassung ihres Betriebes an die Marktentwicklung beschäftigt. Der Regionalplan leidet somit an einem Abwägungsmangel. Mit Schreiben an den Regionalverband vom 11.11.2011 haben wir auf diese Abwägungsfehlerhaftigkeit ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Dieser Abwägungsmangel auf der Ebene der Regionalplanung führt zur (Teil-) Unwirksamkeit des Regionalplanes im Hinblick auf die Regelung in Plansatz 2.4.3.2.3 (Z), so dass sich – ungeachtet der Genehmigung des Regionalplans durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg – aus § 1 Abs. 3 und 4 BauGB eine Planungspflicht der Stadt Ludwigsburg in Hinblick auf einen Ausschuss einer Erweite-</p>	

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>rungsmöglichkeit des Breuningerlandes nicht ergibt. Die Stadt Ludwigsburg handelt folglich abwägungsfehlerhaft, wenn sie auf der Grundlage eines unwirksamen Plansatzes des Regionalplanes eine Planungspflicht annimmt und eine angemessene Erweiterung des Breuningerlandes durch die Festschreibung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche ausschließt.</p> <p>Ergänzend weisen wir nochmals darauf hin, dass die Europäische Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland ein Vertragsverletzungsverfahren nach Art. 258 AEUV bezüglich der unionsrechtswidrigen Beschränkung des großflächigen Einzelhandels in Deutschland eingeleitet hat. Gegenstand dieses Vertragsverletzungsverfahrens, das bei der Kommission unter dem Aktenzeichen 2008/4946 geführt wird, sind insbesondere die Regelungen des Regionalplans des Verbandes Region Stuttgart in Kapitel 2.4.3.2. Da aus dem Anwendungsvorrang des Unionsrechts zwingend die Unanwendbarkeit sämtlicher entgegenstehender Rechtsvorschriften eines Mitgliedstaates folgt (vgl. EuGH, Urteil vom 08.09.2010 – C409/06), ist die Annahme eines Planungserfordernisses nach § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Planansatz 2.4.3.2.3 (Z) nicht zutreffend.</p> <p>b) Ein städtebauliches Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 ergibt sich – entgegen der Auffassung der Stadt Ludwigs-</p>	<p>Die Stadt hält an den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan fest. Der Firma Breuninger sind aus vielen Gesprächen die Gründe bekannt, die dazu führen, dass die Stadt</p>

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>burg – auch nicht aus § 1 Abs. 3 BauGB. Selbst wenn der bisherige Planungszustand theoretisch eine städtebaulich unvertretbare Entwicklung des Standortes zulassen würde, wäre jedenfalls ein vollständiger Ausschluss jeglicher angemessener Erweiterung des Einkaufszentrums unverhältnismäßig.</p> <p>Die Firma Breuninger hat im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage vom Februar 2009 ein Gutachten des Marktforschungsunternehmens Lademann & Partner zur Beurteilung der Auswirkung einer möglichen Erweiterung des Breuningerlandes auf die Innenstadt Ludwigsburg eingeholt und dieses der Stadtverwaltung vorgelegt. Die Gutachter gelangen darin zu dem Ergebnis, dass von einer Erweiterung des Breuningerlandes um bis zu 10.000 m² keine schädlichen Auswirkungen auf die Ludwigsburger Innenstadt und die Versorgungskerne der umliegenden Gemeinden ausgehen und dass „<i>städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung sowie raumordnerische Auswirkungen im Sinne einer vorhabeninduzierten raumordnerischen Verwerfung</i>“ ausgeschlossen werden können (S. 49 des Gutachtens von April 2009)</p> <p>Daneben hat die Firma Breuninger der Stadt Ludwigsburg den Entwurf einer Auswirkungsanalyse der GMA von April 2009 zur Verfügung gestellt. Auch die GMA geht darin – un-</p>	<p>losgelöst von den nach ihrer Auffassung widersprüchlichen bzw. unvollständigen Gutachten aus städtebaulichen Gründen eine weitergehende Flächenentwicklung ablehnt. Sie verhält sich dadurch in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Vorgaben. Die Zukunftsfähigkeit des Standorts lässt sich auf einer Verkaufsfläche von rd. 42.000 m² und zusätzlichen Nutzflächen für Gastronomie und Dienstleistungen auch ohne Flächenerweiterung sichern.</p> <p>Das Gutachten des Marktforschungsunternehmens Lademann & Partner weist in mehreren Punkten Unstimmigkeiten auf. So wird beispielsweise in der Wirkungsanalyse davon ausgegangen, dass sich die aus einer Erweiterung ergebenden zusätzlichen Umsätze im Wesentlichen aus dem Fernbereich generieren werden, während jedoch ein Großteil der Besucher laut einer Umfrage des Breuningerlandes aus dem Nahbereich des Einkaufszentrums stammt. Diese Vorgehensweise, die aus Sicht der Stadt Ludwigsburg zu erheblich verringerten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Städte und Gemeinden führt, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Bei dem Entwurf der Auswirkungsanalyse der GMA vom April 2009 handelt es sich lediglich um ein Arbeitspapier mit dem Vermerk „nur zur internen Verwendung“. Dies kann im Rahmen</p>

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>geachtet einer Vorbefangenheit der GMA aufgrund der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Auftrag der Stadt Ludwigsburg im Jahr 2007 – von der Innenstadtverträglichkeit einer angemessenen Erweiterung des Breuningerlandes bei einer Erweiterung um weniger als 10.000 m² aus.</p> <p>In seiner Sitzung am 06.05.2009 hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg die Stadtverwaltung beauftragt, Gespräche mit der Firma Breuninger über eine sowohl die öffentlichen Interessen der Stadt als auch die Bedürfnisse der Firma Breuninger berücksichtigende, angemessene Erweiterung des Breuningerlandes zu führen. Nachdem das Gutachten von Lademann & Partner von April 2009 aus nicht nachvollziehbaren Gründen von der Stadtverwaltung als nicht hinreichend belastbar qualifiziert wurde, vereinbarten die Stadt Ludwigsburg und die Firma Breuninger, gemeinsam ein Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer möglichen Erweiterung des Breuningerlandes auf die Innenstadt und die Nachbarkommunen in Auftrag zu geben. Dieses Gutachten sollte als Entscheidungsgrundlage für eine spätere Beschlussfassung des Gemeinderates dienen.</p> <p>Breuninger und Stadtverwaltung verständigten sich darauf, das Marktforschungsunternehmen BulwienGesa AG, München, als neutralen Gutachter mit der Ausarbeitung dieses Gutachtens zu beauftragen. In seinem Gutachten vom 15.01.2010 gelang BulwienGesa zu dem Ergebnis, dass ei-</p>	<p>eines Bebauungsplanverfahrens keine Berücksichtigung finden.</p> <p>Das gemeinsam beauftragte Gutachten des Marktforschungsunternehmens BulwienGesa AG weist nach Einschätzung der Stadt Ludwigsburg folgende Mängel auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die tatsächliche Flächenproduktivität in der Innenstadt ist geringer, als von den Gutachtern angenommen. ▪ Der Gutachter geht davon aus, dass nach der Schließung von Karstadt bis zu 90 % der dort generierten Umsätze in der Innenstadt verbleiben und sich auf die einzelnen Anbieter umverteilen werden. Das führt nach gutachterlicher Einschätzung zu einer Erhöhung der Flächenproduktivität der innerstädtischen Einzelhändler auf das Niveau des Breuningerlandes. Nach den Erfahrungen in anderen Städten ist diese Annahme nicht gerechtfertigt. ▪ Darüber hinaus finden ausschließlich ökonomische Zusammenhänge Eingang, die rechtlichen Rahmenbedingungen werden hingegen völlig außer Acht gelassen. So legt das Gutachten bspw. Annahmen zugrunde, welche bau- und planungsrechtlich nicht steuerbar sind (Belegung von Verkaufsflächen mit bestimmten Anbietern); raumordnerische Krite-

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>ne Erweiterung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums Breuningerland um 8.500 m² für die Innenstadt und die Nachbarkommunen verträglich sei, insbesondere keine mehr als unwesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungskerne zu erwarten seien (S. 73 Gutachtens).</p> <p>Auftraggeber des Gutachtens waren die Stadt Ludwigsburg und die Firma Breuninger. Der konkrete Prüfungsumfang wurde im Vorfeld der Beauftragung mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Die Stadt Ludwigsburg konnte den Begutachtungsprozess auch intensiv begleiten und hat sich verpflichtet, die Kosten für die Erstellung des Gutachtens mit zu tragen. An die Ergebnisse des Gutachtens hält sich die Stadt allerdings nicht gebunden, da das Gutachten nach Auffassung der Stadtverwaltung – ohne dies auch nur ansatzweise zu erläutern – erhebliche Mängel aufweisen (S. 8 der Begründung zum Planentwurf).</p> <p>Die Ausführungen der Stadt Ludwigsburg in der Begründung des Bebauungsplansentwurfes sind daher nicht überzeugend. Die Tatsache, dass sowohl die Gutachten der Marktforschungsunternehmen Lademann & Partner und BulwienGesa als auch der Entwurf der Auswirkungsanalyse der GMA, die zuvor schon für die Stadt Ludwigsburg selbst tätig geworden war, bestätigen, dass im Falle einer angemessenen Erweiterung des Einkaufszentrums Breuningerland keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt oder die Versorgungskerne der Nachbarkommunen zu erwarten seien, wird von der Stadt Ludwigsburg schlicht negiert. Ein</p>	<p>rien wie Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsgesamt und Integrationsgebot werden nicht abgehandelt.</p> <p>Einige dieser Punkte wurden ebenfalls von Mitgliedern des Gemeinderats in der Sitzung am 27.01.2010, in der das Ergebnis durch die Gutachter präsentiert wurde, hinterfragt. Leider konnten die Gutachter auch hier keine zufriedenstellenden Erklärungen geben.</p> <p>Aufgrund der o.g. Ausführungen hat sich die Stadt Ludwigsburg angesichts der widersprüchlichen Aussagen in den Gutachten aus städtebaulichen Überlegungen heraus dazu entschieden, die nach ihrer Auffassung notwendigen Festsetzungen zum Schutz der Innenstadt als Einzelhandelsstandort im Rahmen ihrer Planungshoheit zu treffen.</p>

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>vollständiger Ausschluss einer angemessenen Erweiterung des Einkaufszentrums durch eine bestandsorientierte Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche kann folglich nicht mit dem Schutz der Innenstadt oder unter Berufung auf das interkommunale Abstimmungsgebot begründet werden.</p> <p>c) Ein planungsrechtlicher Ausschluss einer angemessenen Erweiterung des Breuningerlandes wird im Übrigen auch nicht durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg vom 30.04.2008 nahegelegt. Sofern dort von einer „Begrenzung der Verkaufsfläche in Ludwigsburg-Nord“ die Rede ist, folgt hinaus nicht, dass eine Begrenzung auf den Ist-Bestand erforderlich ist. Das als Grundlage dieses Konzepts dienende Gutachten der GMA vom August 2007 ist jedenfalls durch den der Stadt Ludwigsburg vorgelegten Entwurf der Auswirkungsanalyse der GMA hinsichtlich der Erweiterung des Breuningerlandes aus dem Jahr 2009 in wesentlichen Teilen überholt. Weshalb sich die Stadt in der Begründung des Planentwurfes auf ein Gutachten eines Marktforschungsunternehmens aus dem Jahr 2007 stützt, obwohl das selbe Marktforschungsunternehmen unter Berücksichtigung der weiteren tatsächlichen und rechtlichen Entwicklungen später zu teilweise anderen Ergebnissen gelangt, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>3. Weist die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufs-</p>	<p>Die Stadt kennt ihr Einzelhandelskonzept. Es enthebt die Stadt nicht ihrer Verpflichtung, im Bebauungsplanverfahren eine auf den konkreten Planungsfall bezogene Entscheidung zu treffen und dabei das geltende Recht zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Innenstadt handelt es sich um ein sehr komplexes Nutzungsgefüge, das viele differenzierte öffentliche Funktionen erfüllen muss. Nur im Erhalt der Einzelfunktionen kann ein ausgewogenes Gesamtgefüge gewährleistet werden. Für den Erhalt und die Stärkung der Innenstadt bedarf es daher einer besonders behutsamen Entwicklungsstrategie. Eine Erhöhung der Attraktivität des peripheren Einzelhandelsstandortes Ludwigsburg-Nord würde zu einer direkten Schwächung der Innenstadt führen. Der Zustand der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und urbanes Zentrum ist trotz der Neueröffnung des Marstalls noch so fragil, dass es nach Auffassung der Stadt unvertretbar wäre, den peripheren Einzelhandelsstandort aufzuwerten.</p> <p>Bei der Entscheidung, die Zahl der Stellplätze zu begrenzen,</p>

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>flächen Abwägungsfehler auf, so führt dies zwingend auch zur Abwägungsfehlerhaftigkeit der Beschränkung der Stellplätze auf 3.000 in Festsetzung A.4. In der Begründung (S. 14) stellt die Stadt Ludwigsburg fest, dass die Kundenstellplätze an hochfrequentierten Tagen ausgelastet seien und ein erheblicher Parksuchverkehr auf dem Areal entstehe. Die Beschränkung der Zahl der Stellplätze auf 3.000 würde im Fall der angedachten Erweiterung des Breuningerlandes an den Bedürfnissen der Kunden, aber auch der städtischen Verkehrsplanung vorbei gehen. Ein städtebauliches Bedürfnis für eine entsprechende Festsetzung besteht jedenfalls nicht. Vielmehr wird in der von der Stadt in Auftrag gegebenen „Verkehrlichen Untersuchung“ des Büros BS Ingenieure von August 2011 festgestellt, dass selbst bei einer bestandsorientierten Weiterentwicklung der Nutzungsstrukturen noch Leistungsreserven hinsichtlich der Verkehrsknotenpunkte im Umfeld des Breuningerland-Areals bestünden. Auf Seite 19 des Gutachtens wird sogar ausdrücklich festgehalten:</p> <p><i>„Die Leistungsberechnungen ergeben, dass bei einer Erhöhung der Breuninger Kundenfrequenzen um 400 Zu- und 400 Ausfahrten/h die Knotenpunkte nach wie vor über gute Leistungsreserven verfügen. Die Leistungsreserven, von 15 % bis 20 %, die eine leistungsfähige Koordinierung ermöglichen, werden auch hier noch eingehalten. Würde man diese 800 Fahrten/h auf Stellplätze umrechnen, so könnten unter Annahme derselben Aus-</i></p>	<p>muss die Stadt auch berücksichtigen, dass eine angemessene Stellplatzreserve erforderlich ist, um städtebauliche Entwicklungen an anderer Stelle nicht zu verhindern.</p> <p>Zudem verschärft eine Erhöhung der Stellplätze den Wettbewerbsdruck in Richtung Innenstadt, da hierdurch die der Innenstadt immanenten verkehrlichen Einschränkungen verstärkt wahrgenommen werden. Die dadurch entstehende Schwächung der Innenstadt ist aus den o.g. städtebaulichen Gründen zu vermeiden.</p> <p>Um dennoch dem Unternehmen einen gewissen Spielraum im Hinblick auf die Anordnung der Stellplätze einzuräumen, wird die Zahl der zulässigen Stellplätze auf 3000 begrenzt, was gegenüber dem Bestand eine Erhöhung um 100 Stellplätze bedeutet.</p>

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p><i>lastung (Vollauslastung am Samstag: 100 %) ca. 600 weitere Stellplätze auf dem Areal verkehrsverträglich gebaut werden.“ (Hervorhebung durch Unterzeichner)</i></p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Aufnahme einer Festsetzung zur Höchstzahl an Stellplätzen, zumindest eine Beschränkung auf 3.000 Stellplätze nicht erforderlich. Sie steht jedenfalls nicht mit den Ergebnissen der von der Stadt selbst in Auftrag gegebenen Verkehrsuntersuchung von August 2011 in Einklang.</p> <p>Die in der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf (Seite 8) zusätzlich angeführte Verkehrsuntersuchung von Juli 2011 lag nicht öffentlich aus. Eine Stellungnahme hierzu konnte deshalb nicht erfolgen.</p> <p>Anzumerken ist in diesem Zusammenhang schließlich, dass das Büro BS Ingenieure in seiner für die Firma Breuninger erstellten Verkehrsuntersuchung von April 2009 zu dem Ergebnis gelang ist, dass die angestrebte Erweiterung des Breuningerlandes um 9.800 qm Verkaufsfläche in verkehrlicher Hinsicht unproblematisch sei. Das Gutachten liegt der Stadt vor. Bei Erstellung des Bebauungsplanentwurfs hat es – ebenso wie die oben aufgeführten städtebaulichen Verträglichkeitsgutachten – keine ausreichende Berücksichtigung gefunden.</p>	<p>Es handelte sich lediglich um einen redaktionellen Fehler. Bei dem ausgelegten Gutachten mit der Bezeichnung „Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung vom Juli 2011“ handelte es sich um das Gesamtgutachten einschließlich der Ergänzungen vom August 2011. Dies wurde Herrn Gerhard von der Kanzlei Oppenländer auf Nachfrage am 01.02.2012 telefonisch so mitgeteilt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.</p>

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>4. Abwägungsfehler sind auch hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Plangebiet festzustellen. So soll nach den Festsetzungen des Planentwurfes unter anderem die Errichtung kultureller Einrichtungen (z.B. Kino, Musicalcenter) oder gewerblicher Anlagen mit sportlicher Zielsetzung (z.B. Fitnessstudio, Squashanlage, Bowlingcenter) künftig ausgeschlossen werden. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird damit begründet, dass eine „Agglomeration dieser zentrentypischen Nutzung“ den Branchenmix der Innenstadt abbilde und ein sich kontinuierlich verschärfender Verdrängungswettbewerb zu erwarten sei, der den städtischen Initiativen und Investitionen zur Stärkung des Handelsstandortes entgegen laufe (s. 11 der Begründung).</p> <p>Diese Begründung macht gleich in mehrfacher Weise Abwägungsdefizite deutlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Unzutreffend ist schon die Annahme der Zentrentypizität kultureller Einrichtungen und gewerblicher Anlagen mit sportlicher Zielsetzung. Gerade letztere sind regelmäßig – so auch in Ludwigsburg – außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne der Kommunen anzutreffen. - Daneben zeigt sich an der Begründung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, dass die Einschränkungen der potentiellen Nutzungs- 	<p>Auch wenn es in Ludwigsburg kulturelle Einrichtungen und gewerbliche Anlagen mit sportlicher Zielsetzung außerhalb der Innenstadt bereits gibt, hindert es die Stadt nicht, Abwanderungen zu dem peripheren Standort des Einkaufszentrums zu verhindern und die dadurch entstehende Schwächung der Innenstadt als urbanes Zentrum abzuwenden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung stellen keinen Konkurrentenschutz dar; sie sichern vielmehr die Innenstadt als Einzelhandelsstandort und als urbanes Zentrum.</p>

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>vielfalt des Breuningerlandes zielgerichtet als Mittel des Konkurrenzschutzes zugunsten der Innenstadt eingesetzt werden. Das Bauplanungsrecht darf jedoch nicht als Mittel kommunaler Einflussnahme in den Wettbewerb missbraucht werden.</p> <p>5. Entsprechendes gilt für die Kontingentierung der Flächen für Gastronomie auf maximal 2.500 m² sowie für Dienstleistungen auf maximal 2.000 m² im Plangebiet. Ein Verbot oder eine Beschränkung von Gastronomie- oder Dienstleistungsbetrieben außerhalb der Innenstadt lässt sich nicht mit dem Ziel, die Gastronomiebetriebe in der Innenstadt zu schützen, rechtfertigen; diese müssen sich im Wettbewerb behaupten. Für entsprechende Festsetzungen fehlt es nicht nur an einer Rechtsgrundlage, sondern auch schon an einer legitimen städtebaulichen Zielsetzung. Die Festsetzungen sind ferner weder erforderlich noch angemessen, zumal die Ansiedlung von Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben in weiten Teilen des Stadtgebiets – auch außerhalb der Innenstadt – uneingeschränkt zulässig ist und bleibt.</p> <p>Schließlich weisen wir darauf hin, dass die erstmalig vorgesehene Kontingentierung der Gastronomiefläche auf 2.500 m² - ungeachtet der schon mit dem Baurechtsamt erörterten anstehenden Umstrukturierung in den Bereichen „Lebensmittel“ und „Gastronomie“ – zu einer Be-</p>	<p>Die Beschränkung der Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe dient ebenfalls nicht dem Konkurrentenschutz, sondern dem Schutz der Innenstadt als urbanes Zentrum. Die in peripherer Lage zugebilligte Fläche für Dienstleistungen und Gastronomie berücksichtigen zum Einen das Interesse des Einkaufszentrums, auch solche Leistungen mit anbieten zu können, jedoch auch das Interesse der Stadt, die Innenstadt nicht dadurch zu schwächen, dass in peripherer Lage mit besseren Standortbedingungen Nutzungen in einem Umfang entstehen, die zu einer Schwächung der Innenstadt führen werden.</p> <p>Bei der Innenstadt handelt es sich um ein sehr komplexes Nutzungsgefüge, das viele differenzierte öffentliche Funktionen erfüllen muss. Nur im Erhalt der Einzelfunktionen kann ein ausgewogenes Gesamtgefüge gewährleistet werden. Für den Erhalt und die Stärkung der Innenstadt bedarf es daher einer besonders behutsamen Entwicklungsstrategie. Eine Erhöhung der Attraktivität des peripheren Einzelhandelsstandortes Ludwigsburg-Nord würde zu einer direkten Schwächung der Innenstadt führen. Dies gilt auch im Hinblick auf die Bereiche Gastronomie und Dienstleistung.</p>

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>schränkung der Gestaltungsmöglichkeiten der Firma Breuninger im Rahmen der ihr erteilten Baugenehmigung führt, die hinter dem „status quo“ zurückbleibt. Die Annahme in der Begründung des Bebauungsplans, wonach der Gastronomiebereich eine Fläche von 2.500 m² umfasse (S. 7), ist nicht mehr zutreffend; die von der Stadt avisierte Grenze von 2.500 m² ist vielmehr schon jetzt überschritten.</p> <p>6. Rechtsfehlerhaft ist des Weiteren die Beschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, sofern vorgesehen ist, dass eine Nutzung der Mallfläche sowie der Freifläche als „Verkaufsfläche“ künftig nur noch an maximal 30 Tagen im Jahr auf konkret auszuweisenden Flächen zulässig sein soll. Für eine solche Beschränkung fehlt es an einer Rechtsgrundlage.</p>	<p>Die in der Fassung der Beschlussvorlage zum Entwurfsbeschluss (Textliche Festsetzungen, Stand 22.09.2011) vorgesehene Beschränkung von 2.500 m² wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Gastronomieflächen auf der Mall bereits zur Offenlage hin auf 3.000 m² erhöht (Textliche Festsetzungen, Stand 22.09.2011, geändert durch die Verwaltung am 08.12.2011).</p> <p>Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 und 7 BauGB. Es soll verhindert werden, dass der periphere Standort des Einkaufszentrums zu einer weitergehenden Gefährdung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und urbanes Zentrum führt. Die Festsetzungen stehen im Übrigen mit den raumordnerischen Zielen des Regionalplans im Einklang. Insofern wird das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB umgesetzt.</p> <p>Bei der Innenstadt handelt es sich um ein sehr komplexes Nutzungsgefüge, das viele differenzierte öffentliche Funktionen erfüllen muss. Nur im Erhalt der Einzelfunktionen kann ein ausgewogenes Gesamtgefüge gewährleistet werden. Für den Erhalt und die Stärkung der Innenstadt bedarf es daher einer besonders behutsamen Entwicklungsstrategie. Eine Erhöhung der Attraktivität des peripheren Einzelhandelsstandortes Ludwigsburg-Nord würde zu einer direkten Schwächung der Innenstadt führen. Die temporäre Nutzung der Freiflächen und der Mallfläche als Verkaufsfläche entspricht einer temporären Erhöhung der Verkaufsfläche und führt damit zu einer temporären Attraktivitätssteige-</p>

	Bürger	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>rung des peripheren Einzelhandelsstandortes Breuningerlandes und ist damit ebenfalls besonders sensibel zu handhaben. Die vorgesehene Festsetzung orientiert sich an der bisherigen Genehmigungspraxis und stellt somit eine Festschreibung des bisher genehmigten Bestands dar.</p>