



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 423/17

Sachbearbeitung:

Schuster, Jeanette
John, Michaela

Datum:

27.10.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

09.11.2017
22.11.2017

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Heinkelstraße Nord" Nr. 070/10 - erneuter Entwurfsbeschluss und erneute förmliche Beteiligung

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 27.10.2017
2. Textliche Festsetzungen vom 27.10.2017
3. Begründung vom 27.10.2017
4. Abwägung vom 27.10.2017

Beschlussvorschlag:

- I. Die im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung 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 27.10.2017.
- 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 der 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 m² 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.

Nach diversen Abstimmungsrunden konnte im Juli diesen Jahres eine einvernehmliche Lösung erzielt werden. Es wird auf eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche verzichtet, im Gegenzug wird einer Erweiterung von Gastronomie- und Dienstleistungsflächen in beschränktem Umfang zugestimmt. Hierdurch ergibt sich kein Widerspruch zu den regionalplanerischen Vorgaben und negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nachbarkommunen sind nicht zu erwarten.

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 Veränderungen der Obergrenzen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	Stand Entwurfsbeschluss	Stand förmliche Beteiligung	Aktueller Stand
Verkaufsfläche	41.000 m ²	42.000 m ²	42.000 m ²
Gastronomiefläche	2.500 m ²	3.000 m ²	4.800 m ²
Dienstleistungsfläche	2.000 m ²	1.000 m ²	1.700 m ²

Grundlage der Obergrenzen für den Entwurfsbeschluss waren die von Breuninger vorgelegten Flächengrößen und deren Zuordnung (Ist-Bestand). Im Rahmen der im Entwurf beschlossenen Festsetzungen wurden die einzelnen Nutzungsarten (Verkauf, Dienstleistung und Gastronomie) definiert und festgelegt, welche Flächen zu berücksichtigen sind und welcher Kategorie sie zuzuordnen sind. Nach dem Beschluss dieser Definitionen wurde die vorgelegte

Flächenzusammenstellung der Fa. Breuninger geprüft und gemäß den Definitionen überarbeitet. Daraus ergaben sich die unter „Stand förmliche Beteiligung“ dargestellten Flächengrößen. Der Zuwachs begründet sich nicht durch eine tatsächliche Flächenerweiterung, sondern lediglich durch Verschiebung der Zuordnung (Bsp. Apotheke = Verkauf und nicht Dienstleistung) und Berücksichtigung aller maßgeblichen vorhandenen Flächen (z.B. Schaufensterflächen als Verkaufsfläche, Berücksichtigung der Gastronomieflächen auf der Mall).

Mit Erteilung des positiven Bauvorbescheids am 26.10.2017, der lediglich eine Erweiterung der Gastronomie- und Dienstleistungsflächen beinhaltet, ergeben sich die in der Spalte „aktueller Stand“ dargestellten und in den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) definierten Obergrenzen für den künftigen Bebauungsplan. Die tatsächlich vorhandene Verkaufsfläche wird nicht verändert.

Flächendefinitionen und Berechnungssystematik

Im Rahmen der kontinuierlichen Prüfung der Veränderungen im Einkaufszentrum wurden die textlichen Festsetzungen durch klarstellende Formulierungen ergänzt und die Systematik optimiert.

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 nach Einschätzung der Gemeinde 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.

Unterschriften:

Martin Kurt

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



LUDWIGSBURG

NOTIZEN