



LUDWIGSBURG

Anlage 2

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 „Mäurach“ in Ludwigsburg-Eglosheim

Begründung zum Auslegungsbeschluss gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

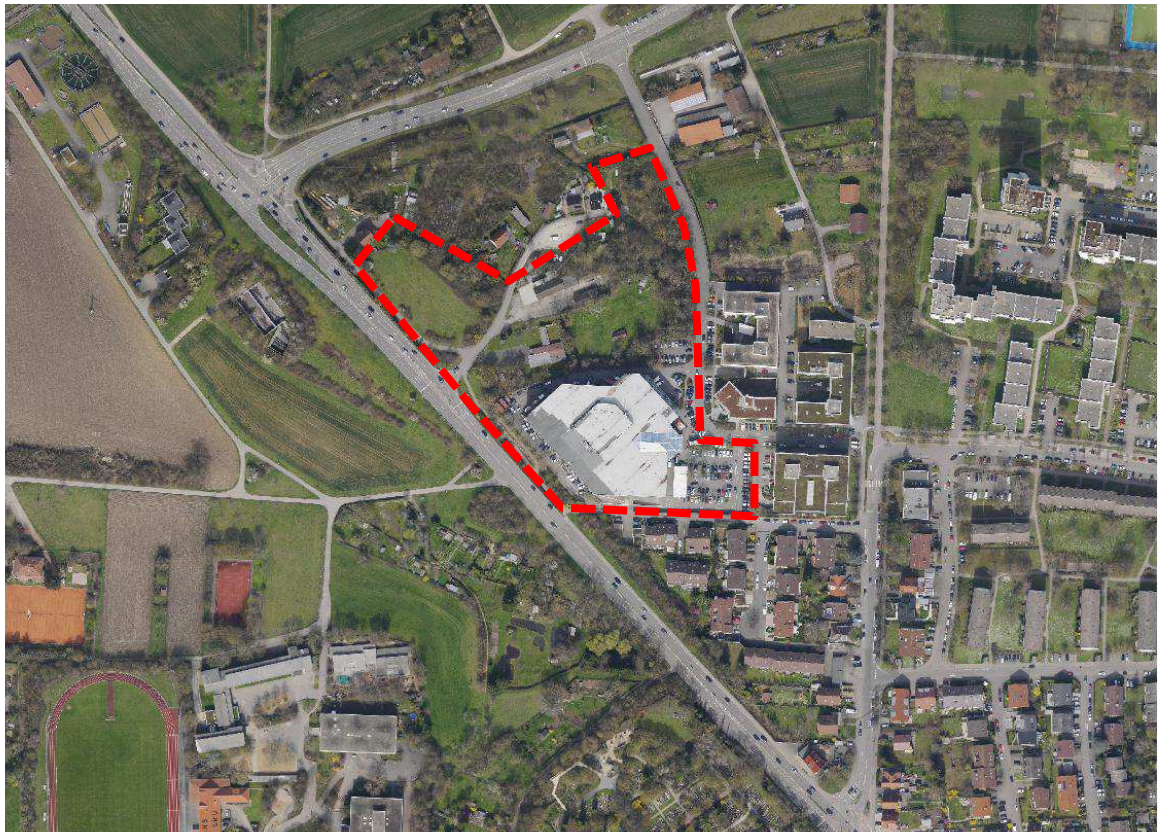
I. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 „Mäurach“ sind

1. Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634). *Gemäß § 245c (1) BauGB wird das Verfahren nach der vor dem 29.05.2017 geltenden Fassung fortgeführt.*
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

II. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Plangebiet



Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von brutto ca. 3,7 ha bildet den nördlichen Siedlungsabschluss des Ludwigsburger Stadtteiles Eglosheim. Es liegt südlich der L 1138 und ist über den nahegelegenen Anschluss an die BAB 81 sehr gut an das großräumige Verkehrsnetz der Region angebunden.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Splittersiedlung „Mäurach“ und im Osten durch die neue Monreposstraße, welche das Gebiet des Businessparks von der L 1138 her anbindet. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze schließt das Wohngebiet

„Am Heuweg“ an. Die Frankfurter Straße bildet den westlichen Abschluss des Geltungsbereiches.

2. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung XXXL – MANN MOBILIA“ Nr. 073/03 und damit der Anlass für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 „Mäurach“ sind die Erweiterungsabsichten des im Gebiet ansässigen Einrichtungshauses Ludwigsburg GmbH - XXXLutz.

Die Erweiterung des Möbelhauses soll, ausgehend vom Bestand, in nordöstlicher Richtung erfolgen. Das bestehende Möbelhaus mit 13.700 m² Verkaufsfläche soll mit einer Erweiterung von 10.000 m² Verkaufsfläche für Möbel auf insgesamt 23.700 m² den heutigen Wettbewerbsanforderungen angepasst werden und für das Unternehmen somit langfristig als Standort gesichert werden. Auch die vorhandene Lagerfläche von derzeit ca. 3.600 m² soll auf insgesamt ca. 8.200 m² erweitert werden. Die bestehende Tiefgarage soll ebenfalls erweitert werden und einen zusätzlichen Anschluss an die Frankfurter Straße bekommen.

3. Planungsziel

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung XXXL-MANN MOBILIA“ Nr. 073/03 und der damit verbundenen Flächennutzungsplan-Änderung „Mäurach“ Nr. 27 ist die Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung des bestehenden Möbelhauses sowie für die notwendigen Verkehrs- und Ausgleichsflächen.

Das vorhandene Möbelhaus entspricht im Hinblick auf die vorhandenen Verkaufsflächen schon länger nicht mehr den heutigen Anforderungen des Marktes. Deshalb soll mit einer maßvollen, dem Standort angepassten Erweiterung dem Betreiber die Möglichkeit eröffnet werden, das Möbelhaus mit neuer konzeptioneller Ausrichtung für die Zukunft an den Standard der Mitbewerber anzupassen und den heutigen Standort städtebaulich zu stabilisieren und zu stärken.

Auf der Fläche östlich der Frankfurter Straße und nördlich der Straße Mäurach soll für den Eglosheimer Schützenverein ein Ersatzbau mit Parkieranlage errichtet werden.

Weiterhin soll die Ausweisung von Grünflächen der Sicherung der Belange des Biotop-Artenschutzes dienen. Auf den Entwicklungsflächen sollen Ersatzhabitate für die aus anderen Gebietsteilen vergrähten Zauneidechsen geschaffen werden. Außerdem soll ein Mindestwasserspiegel des vorhabenden Teiches gewährleistet werden, um die Voraussetzungen für den Fortbestand des vorhandenen Berg- und Teichmolchbestandes zu schaffen.

Nordöstlich des Möbelhauses erstrecken sich ausgedehnte Grünflächen des alten Steinbruchgeländes Mäurach. Diese werden erhalten und um Maßnahmen des Biotopschutzes aufgewertet.

4. Regionalplan und regionalplanerische Beurteilung des Einzelhandelsvorhabens

Im derzeit gültigen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich seit dem 12.11.2010) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe nachrichtlich übernommen.



Bereits im Vorfeld des Planverfahrens wurde geklärt, ob das Vorhaben mit dem geplanten Umfang von ca. 25.000 m² Verkaufsfläche eine Raumbedeutsamkeit erlangt, die gemäß § 11(3) Raumordnungsgesetz (ROG) zu negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung führen kann. Deshalb wurde die GMA Ludwigsburg mit einer Verträglichkeitsstudie beauftragt.

Der Studie wurde zugrunde gelegt, dass sich die im Bestand befindlichen Flächen für innenstadtrelevante Sortimente (1.818 m² für Hausrat, Glas, Keramik und Geschenkartikel sowie 3.636 m² für Teppiche, Fußbodenbeläge, Gardinen, Heimtextilien, Elektroeinbaugeräte und Beleuchtungskörper) mit der Erweiterung nicht erhöhen. Die Erweiterung bezieht sich einzig auf das nicht innenstadtrelevante Sortiment „Möbel“, welches sich um ca. 10.000 m² erhöht.

Das Gutachten vom 23.07.2012 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Ludwigsburg sowie auf benachbarte Zentrale Orte können ausgeschlossen werden.
- Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot liegt nicht vor.
- Das zentralörtliche Versorgungsgefüge wird im Sinne einer raumordnerischen Betrachtung nicht gestört.
- Es handelt sich zudem um einen Bestandsstandort.
- Mit der Erweiterung erfolgt der bereits in der Einzelhandelskonzeption 2007 empfohlene Ausbau der Möbelbranche.

Die Verträglichkeitsanalyse der GMA vom 23.07.2012 kommt außerdem zum Ergebnis, dass formal nicht von einem Verstoß gegen das raumordnerische Integrationsgebot auszugehen ist, da der Standort außerhalb des zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernes bereits besteht. Der Standort sei zudem nicht als klassischer dezentraler Standort einzuordnen, sondern kann durch Büro- und Wohnnutzungen im Standortumfeld als siedlungsräumlich teil-integriert bewertet werden.

Weiterhin könne der Flächenbedarf eines Möbelhauses ... im Ludwigsburger Innenstadtbereich nicht dargestellt werden. Die städtebaulichen Gegebenheiten würden keine Realisierung eines Möbelhauses mit heutigen Standortanforderungen in Bezug auf Fläche oder Verkehrsanbindung zulassen.

Die Inanspruchnahme des im Regionalplan festgelegten „Ergänzungsstandorts für großflächigen Einzelhandel“ ist für das Vorhaben nicht möglich, da der Bereich noch keiner Entwicklung zugeführt ist und in der vorgesehenen Funktion somit bisher noch nicht zum Tragen kommt.

Insofern ist laut GMA-Analyse aktuell auch am Ergänzungsstandort kein geeignetes Flächenangebot vorhanden, um ein Möbelhaus in der vorgesehenen Größe zu realisieren.

Zudem handelt es sich bei XXXL Mann Mobilia um einen Bestandsstandort, der im aktuellen Einzelhandelskonzept Ludwigsburgs als Möbelhausstandort verankert ist und somit die Ansprüche an den sparsamen Umgang mit Flächen und an eine nachhaltige Entwicklung erfüllt.

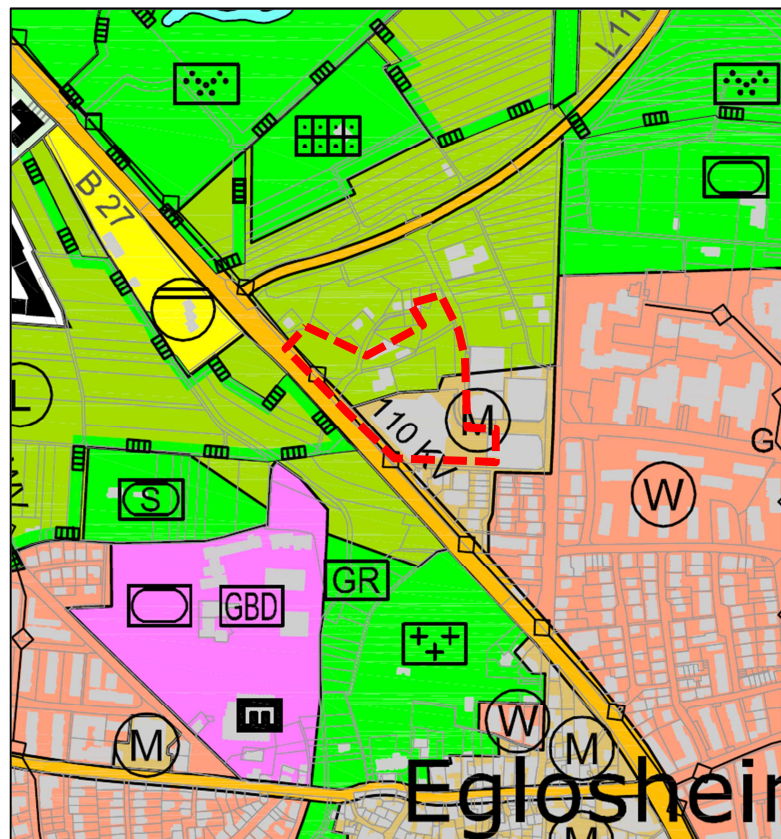
5. Flächennutzungsplan und Beitrag für die Stadtentwicklung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarchenverbands Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen auf Gemarkung Ludwigsburg mit Stand 19.12.2017, ist der zu ändernde Planbereich im nördlichen Teil als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die südlich anschließenden Flächen des bestehenden Möbelhauses sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Somit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung XXXL – MANN MOBILIA“ Nr. 073/03 nicht gemäß

§ 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es ist vorgesehen, das bestehende Möbelhaus mit Parkplatz und die geplante nördliche Erweiterung in eine Sonderbaufläche für ein Möbelhaus sowie Teile der landwirtschaftlichen Flächen in Grünflächen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (siehe Anlage 1: Lageplan vom 02.02.2018).



Bei den geplanten Grünflächen soll eine Sondersportfläche für den Schützenverein ausgewiesen werden. Die übrigen Grünflächen sollen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt werden.

Das am westlichen Rand des Plangebiets liegende 110-kV-Erdkabel Eglosheim-Tamm der EnBW Regional AG ist durch die FNP-Änderung nicht betroffen.

Im Sinne der Stadtentwicklung für Ludwigsburg ist das Vorhaben zu begrüßen, da

- eine Stabilisierung und Sicherung eines bestehenden Möbeleinrichtungshauses erfolgt;
- mit dem Neubau eine gestalterische Aufwertung des gesamten Standortes verbunden ist;
- eine Standortsicherung der angrenzenden Spezialanbieter und damit eine Stabilisierung des Gewerbegebiets „Maurach“ ermöglicht wird;
- kein neuer Flächenverbrauch notwendig wird, um das Angebot eines Möbeleinrichtungshauses in Ludwigsburg an anderer Stelle zu realisieren;
- eine neue Nutzung mit möglicherweise negativen Auswirkungen auf die Umgebung verhindert wird;
- ein Brachfallen/längerer Leerstand des Geländes/Gebäudes vermieden wird.

III. Umweltbericht

Im Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung XXXL – MANN MOBILIA“ Nr. 073/03 wurde eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht erstellt. Dieser ist auch Grundlage für den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung Nr. 27 „Mäurach“.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zum Ergebnis, dass zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses keine Konflikte erkennbar sind, die der Fortsetzung der Planung entgegenstehen.

Das Vorhaben ist wegen der zu erwartenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ein Eingriff gemäß § 1 bzw. 2 BauGB und § 19 BNatSchG und muss daher der Eingriffsregelung unterzogen werden. Die Bewertung der Eingriffe erfolgte nach dem "Leitfaden zur Anwendung des monetären Ökokontoansatzes der Stadt Ludwigsburg" (HHP 2005).

Die Eingriffe in den Boden, wie Verlust der Bodenfunktion und Veränderung des Bodengefüges, sind in ihrer Beurteilung der Wirkung auf den Boden als sehr hoch einzustufen. Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope, das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt und die klimatische Situation (Klima/Luft) sind als hoch zu bewerten.

Der Eingriff kann durch Festsetzungen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Maßnahmen für den Artenschutz) im Bebauungsplan teilweise innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Es verbleibt insbesondere für die Schutzgüter Arten und Biotope, sowie Boden ein Defizit, welches außerhalb des Gebietes ausgeglichen werden muss. Dies erfolgt im Rahmen des Ludwigsburger Ökokontos. Darüber hinaus sind für den speziellen Artenschutz weitere Maßnahmen außerhalb des Gebietes sowie die Einrichtung einer Umweltbaubegleitung erforderlich.

Da der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung XXXL – MANN MOBILIA“ Nr. 073/03 im Parallelverfahren aufgestellt wird und alle Beteiligungsschritte parallel und gleichzeitig erfolgen, wird hier im Detail auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 02.02.2018

Albrecht Burkhardt

Stadt Ludwigsburg

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung