



FNP-Änderung

„Mäurach“ in Ludwigsburg

Nr. 27

Abwägung zum Auslegungsbeschluss

I) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Verband Region Stuttgart
2. Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen
3. Amprion GmbH
4. Stadtentwässerung Ludwigsburg
5. Landratsamt Ludwigsburg
6. Regierungspräsidium Stuttgart
7. Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Öffentlichkeit 1

I) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom **08.07.2013 - 16.08.2013** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

Keine Bedenken wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen:

1. Zweckverband Landeswasserversorgung
2. Bodenseewasserversorgung
3. Syna GmbH
4. Ericsson Services GmbH
5. Vermögen und Bau Baden-Württemberg
6. Bezirkskammer Ludwigsburg der IHK
7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
8. EnBW (jetzt Netze BW)
9. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim
10. Polizeidirektion Ludwigsburg (keine Rückmeldung)
11. Handwerkskammer Region Stuttgart (keine Rückmeldung)
12. Deutsche Telekom GmbH (keine Rückmeldung)

Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1.) Verband Region Stuttgart

(Schreiben vom 19.07.2013)

Neben der Ausweisung gewerblicher Bauflächen und Grünflächen ist im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans die Ausweisung einer Sonderbaufläche (Möbel) vorgesehen, mit der die Erweiterung des dort ansässigen Möbelhauses ermöglicht werden soll.

Vor diesem Hintergrund kann eine abschließende Stellungnahme aus regionalplanerischer Sicht nur im Zusammenhang mit einem entsprechend konkreten Bebauungsplanentwurf vorgenommen werden, auf dessen Grundlage erst abschließend beurteilt werden kann, ob und inwieweit die vorgesehene Einzelhandelsnutzung im Einklang mit den einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplans steht.

Anknüpfend an unser Schreiben vom 05.09.2012 sind als wesentliche Voraussetzungen für die Übereinstimmung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans mit den Zielen des Regionalplans zu nennen:

- für den geplanten Verkehrsflächenumfang werden die Einhaltung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots nachgewiesen und der Verkaufsflächenumfang im Bebauungsplan entsprechend begrenzt,

- die Erweiterung innerstadtrelevanter Sortimente gegenüber dem heutigen Umfang im bestehenden Möbelhaus wird ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage des Standorts außerhalb des im Regionalplan für das Mittelzentrum Ludwigsburg festgelegten Ergänzungsstandortes, ist zudem die Standortfrage näher zu begründen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Entwurf wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet und wird nach Beschlussfassung im Rahmen der förmlichen Beteiligung übersandt. Die Verkaufsfläche wurde mit 25.000m² festgeschrieben, ebenso Verkaufsflächen für Randsortimente (1818m²) und Ergänzungssortimente (3636m²). Die Erweiterung bezieht sich einzig auf das nicht innenstadtrelevante Sortiment „Möbel“, welches sich um ca. 10.000 m² erhöht. Hierfür wurde auch eine Verträglichkeitsstudie (vom 23.07.2012) erstellt.

Die Standortfrage ist in der Begründung näher erläutert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich das SO sowie die für die Umsetzung erforderliche Flächen, die gewerblichen Flächen werden nicht entwickelt. Entsprechend wurde auch der Geltungsbereich der FNP-Änderung verkleinert und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst. Die gewerblichen Bauflächen sind nicht mehr Bestandteil der FNP-Änderung. Auf die Begründung und die Abwägung zum VHB „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

2.) Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen

(Schreiben vom 25.07.2013)

Die Belange der Stadt Bietigheim-Bissingen und der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaften Bietigheim-Bissingen/Ingersheim/Tamm sind durch die Planungen berührt.

Bei einer Erweiterung der Randsortimente können negative Folgen für die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Städte und Gemeinden nicht ausgeschlossen werden.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß Regionalplan (2.4.3.2.3 (Z)(3)) für diesen dezentralen Standort eine Beschränkung der Fläche für zentrenrelevante Randsortimente gilt und dies im Bebauungsplan festzusetzen ist.

Bei einer Erweiterung der Verkaufsflächen ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens in den umliegenden Städten und Gemeinden zu rechnen. Wir bitten um Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Stadt Bietigheim-Bissingen im Bebauungsplanverfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Entwurf wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet und wird nach Beschlussfassung im Rahmen der förmlichen Beteiligung übersandt. Er wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung ebenso den Gemeinden Ingersheim und Tamm übermittelt und den Gemeinden die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt. Hierbei werden auch die dazugehörigen Unterlagen (unter anderem zwei Verkehrsgutachten und die Verträglichkeitsstudie) zur Verfügung gestellt.

Die Verkaufsfläche wurde mit 25.000m² festgeschrieben, ebenso Verkaufsflächen für Randsortimente (1818m²) und Ergänzungssortimente (3636m²). Die Erweiterung bezieht sich einzig auf das nicht innenstadtrelevante Sortiment „Möbel“, welches sich um ca. 10.000 m² erhöht.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

3.) Amprion GmbH

(Schreiben vom 26.07.2013)

Über den Geltungsbereich der genannten Flächennutzungsplanänderung verläuft im Schutzstreifen die 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Hoheneck-Herbertingen.

Gegen die Ausweisung von Grünflächen und gewerblichen Bauflächen im Schutzstreifen der Freilegung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Wir weisen jedoch schon jetzt darauf hin, dass eine bauliche Nutzung des Leitungsschutzstreifens nur eingeschränkt möglich ist und alle Maßnahmen im Schutzstreifen im Vorfeld mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen sind.

Maßnahmen die den Bestand oder Betrieb der Leitung gefährden sind untersagt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Schutzstreifen wurde im Bebauungsplan nachrichtlich festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

4.) Stadtentwässerung Ludwigsburg

(Schreiben vom 16.08.2013)

Im geltenden Flächennutzungsplan nördlich des Mischgebiets als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesener Bereich ist in der bestehenden Entwässerungskonzeption von Eglosheim nicht enthalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum aktuellen Stand lediglich das SO sowie die für die Umsetzung erforderliche Flächen, die gewerblichen Flächen werden nicht entwickelt. Entsprechend wurde auch der Geltungsbereich der FNP-Änderung verkleinert und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst. Für den Bebauungsplan wurde eine Entwässerungskonzeption erstellt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5.) Landratsamt Ludwigsburg

(Schreiben vom 30.08.2013)

Naturschutz

Schutzgebiete

Für das von der Planung betroffene §30-Biotop (Feldhecke) ist im Zuge des Verfahrens eine Ausnahme oder Befreiung zu beantragen.

Neue Gewerbegebietsfläche

Neben der Ausweisung der Sonderfläche für die Erweiterung des Möbelhauses wird zusätzlich eine Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Diese erstreckt sich fingerförmig in den Außenbereich, was zur Zerschneidung bestehender Grünflächen und zu einer vollständigen Isolierung des Steinbruchgeländes Mäurach führen würde. Aus diesem Grund sehen wir diese Festsetzung kritisch und raten dringend, den Grünflächenkorridor zur Biotopvernetzung zu erhalten.

Falls an der Planung festgehalten wird, sind für die neuen Planungsflächen im derzeitigen Außenbereich ein Umweltbericht mit E/A-Bilanz sowie ein Artenschutzgutachten zu erstellen.

Artenschutz

Das vorliegende faunistische Gutachten zeigt auf, unter welchen Voraussetzungen bei der Erweiterung des Möbelhauses das Eintreten von Verbotstatbeständen in diesem sensiblen Bereich vermieden werden kann. Die Empfehlungen des Gutachtens sollten bei dem Vollzug des Bebauungsplans dringend beachtet werden. Ein Konzept zur Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung der Laichgewässer ist dringend zu erarbeiten.

Die Auswirkungen der neuen Gewerbegebietsflächen auf die Fauna im Steinbruchgelände Mäurach werden im vorliegenden Gutachten nicht betrachtet. Es ist insbesondere zu klären, wie sich weitere Versiegelungen im näheren Umfeld auf die Wasserstände der Laichgewässer auswirken. Das Gutachten ist entsprechend der tatsächlichen Planung zu ergänzen.

Die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung sollten aufgrund der Lage des Baugebiets in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer

Wir regen an zu untersuchen, ob eine getrennte Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswasser bei Neubauten möglich ist.

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz

Im Plangebiet stehen unter wenigen Metern mächtigen quartären Überdeckungen bzw. bereichsweise künstlichen Auffüllungen die Grundwasser führenden Schichten des Unterkeupers an. Außerdem sind dort einige Grundwasseraufschlüsse (Brunnen/Pegel) bekannt. Objektbezogene Baugrunderkundungen werden empfohlen.

Im Textteil zum Bebauungsplan sollten nachrichtlich folgende Punkte aufgenommen werden:

- Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
- Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis. Erdsondenbohrungen dürfen grundsätzlich nur bis zur OK, Haßmersheimer Mergel' geführt werden. Die Bohrungen sowie deren Ausbau müssen aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Gegebenheiten (z. B. mehrere GW-Stockwerke vorhanden) durch einen Sachverständigen überwacht werden. Erhöhte Aufwendungen und Risiken, welche zu Bohrtiefenbeschränkungen oder zum Abbruch von Bohrungen führen können, sind nicht auszuschließen.

Altlasten

Auf dem Flurstück 4474, welches innerhalb der für das Möbelhaus vorgesehenen Erweiterungsfläche liegt, waren früher eine Metallschleiferei sowie ein Autohändler tätig.

Nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen sind demzufolge nicht auszuschließen. Diese Fläche wurde am 11.01.2008 mit (B) – Neubewertung bei Nutzungsänderung bewertet. Daher sollte das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, bei zukünftigen, dieses Grundstück betreffende baurechtliche Genehmigungsverfahren beteiligt werden.

Immissionsschutz

Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan sowie die Untergliederungen im Bebauungsplan begegnen keinen durchgreifenden immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Unseres Erachtens sollte durch ein Lärmgutachten untersucht werden, ob und in wieweit die bestehende Bebauung durch die vorgesehene Erweiterung des Möbelhauses zu Lärmimmissionen führt, denen durch Lärmschutzmaßnahmen dann zu begegnen ist. Es wird gebeten im weiteren Verfahren dieses Lärmgutachten den Unterlagen beizufügen.

Abfallwirtschaft

Sollte eine Überplanung der bisher bestehenden Straßen angestrebt werden, sind weiterhin die Vorgaben der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen einzuhalten, damit die Abfallentsorgung aufrechterhalten werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum aktuellen Stand lediglich das SO sowie die für die Umsetzung erforderliche Flächen, die gewerblichen Flächen werden nicht entwickelt. Entsprechend wurde auch der Geltungsbereich der FNP-Änderung verkleinert und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst. Die Hinweise zur FNP-Änderung, die auch für den aktuellen Geltungsbereich gültig sind, werden berücksichtigt. Ein Großteil der vorgebrachten Hinweise und Anregungen wird im Bebauungsplanverfahren VHB „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ abgehandelt, auf den Textteil, Begründung und Abwägung zu diesem Verfahren wird verwiesen. Das Landratsamt wird

im Rahmen der förmlichen Beteiligung zum Auslegungsbeschluss der FNP-Änderung Nr. 27 „Mäurach“ erneut gehört.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

6.) Regierungspräsidium Stuttgart

(Schreiben vom 02.09.2013)

Raumordnung

Im Hinblick auf die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes bestehen noch Bedenken. Der Bedarf für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen ist in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung noch darzulegen. Die Ausdehnung des geplanten Gewerbegebietes bis zur L1138 kann, sofern der Bedarf nachgewiesen wird, noch als randliche Ausformung des nördlichen verlaufenden Regionalen Grünzugs nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Stuttgart akzeptiert werden.

Landwirtschaft

Die Planung führt zu einem Verlust von hochwertigen Produktionsflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe. Der Flächenverlust für die Landwirtschaft durch die geplante Überbauung kann nicht an anderer Stelle wieder behoben werden, der Verbrauch an landwirtschaftlichen Nutzflächen kann nicht kompensiert werden. Damit ist es aus unserer Sicht auch bei diesem Vorhaben erforderlich, dass der öffentliche landwirtschaftliche Belang in die Abwägung eingeht. Die bisher vorgelegten Unterlagen werden diesem Umstand und der Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft in keiner Weise gerecht.

In der digitalen Flurbilanz ist die Fläche als Vorrangflur Stufe I gekennzeichnet. Gebiete der Vorrangflur Stufe I sind aufgrund ihrer natürlichen und agrarstrukturellen Merkmale besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollen dieser Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Fremdnutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe I, wie dem vorliegenden Plangebiet, sollten ausgeschlossen bleiben.

Gegen den Standort und insbesondere gegen die mangelnde Darstellung der landwirtschaftlichen Belange bestehen aus unserer Sicht deshalb erhebliche Bedenken. Über die agrarstrukturellen Belange hinaus sind ggf. einzelbetriebliche Belange darzustellen.

Die Unterlagen machen keine Aussage zum naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich. Vermutlich soll dieser über die „planungsrechtliche Sicherung des Steinbruchgeländes für die Biotopentwicklung“ erfolgen, was aus unserer Sicht akzeptabel wäre.

Bedenken bestehen unsererseits zur Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Grünflächen „zur harmonischen Einbettung der Bauflächen in das Landschaftsbild.“

Straßenwesen und Verkehr

Durch die Planung sind die Landesstraße L1138 und die Bundesstraße B 27 im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt Ludwigsburg betroffen. Innerhalb der Ortsdurchfahrt ist die Stadt Ludwigsburg der Straßenbaulastträger der L1138 und B 27.

Umwelt

Ein Teil der geplanten Gewerbefläche liegt in einem regionalen Grünzug. Artenschutzrechtliche Belange sind gem. §§ 44 ff BNatschG seitens der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen.

Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 43 Abs. 8 Nr. 4 und 5 BNatschG oder eine Befreiung nach § 62 BNatschG erforderlich ist, bedarf es eines Antrages an das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 55).

Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für besonders geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Mäurach vom 02.09.2013 wird im Übrigen verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum aktuellen Stand lediglich das SO sowie die für die Umsetzung erforderliche Flächen, die gewerblichen Flächen werden nicht entwickelt. Entsprechend wurde auch der Geltungsbereich der FNP-Änderung verkleinert und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst. Somit führt die Planung in ihrer jetzigen Form nicht mehr zu einem Verlust von hochwertigen Produktionsflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe. Eine Die Hinweise zur FNP-Änderung, die auch für den aktuellen Geltungsbereich gültig sind, werden berücksichtigt. Ein Großteil der vorgebrachten Hinweise und Anregungen wird im Bebauungsplanverfahren VHB „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ abgehandelt, auf den Textteil, Begründung und Abwägung zu diesem Verfahren wird verwiesen. Dort wurde auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung zu den beiden Verfahren dem Regierungspräsidium übermittelt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

7.) Regierungspräsidium Freiburg

(Schreiben vom 04.09.2013)

Mineralische Rohstoffe

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwendungen. Es wird allerdings daraufhin gewiesen, dass in der vorliegenden Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) Blatt L 7120 Stuttgart-Nord im Norden der Fläche 27Ä-Eg-G eine ehemalige kleinräumige Rohstoffgewinnungsstelle (mit der LGRB-Rohstoffgewinnungsstellen-Nr. 7021-158) eingetragen ist. Laut Angaben des unveröffentlichten Lagerstättenarchivs des früheren Geologischen Dienstes aus dem Jahr 1947 wurde dort bis etwa 1922 Dolomitstein des Unterkeuper abgebaut.

Grundwasser

Alle Plangebiete liegen im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet LB-Hoheneck. Für Baumaßnahmen, die tief in den Untergrund eingreifen (z.B. Erdwärmesonden) gelten Einschränkungen.

Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismusuebersicht> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen/Hinweise werden berücksichtigt.

II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom **09.07.2013 bis 09.08.2013** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

Öffentlichkeit 1

(Stellungnahme vom 19.07.2013)

Ich bin Eigentümer der im betreffenden Kartenausschnitt "Mäurach" in Ludwigsburg-Eglosheim gelegenen Grundstücke (...). Diese Grundstücke wurden mir von der Stadt Ludwigsburg mit notariellem Kaufangebot vom (...) angenommen. Hintergrund ist, dass eine Erbengemeinschaft, deren Miterbe ich war, Grundstücke geerbt hatte, die in dem Planfeststellungsgebiet "Umgehungsstraße Mäurach im Zuge der L 1138" lagen und die von der Stadt Ludwigsburg zum Bau dieser Maßnahme benötigt wurden. Diese Grundstücke hat die Stadt Ludwigsburg von der Erbengemeinschaft mit notariellem Kaufvertrag vom (...) erworben.

Als Ausgleich für diesen Verkauf sollten wir Miterben entweder den Kaufpreis erhalten oder die Möglichkeit haben, in dem östlich von der geplanten Umgehungsstraße benachbarten Gebiet Mäurach vergleichbare Grundstücke von der Stadt Ludwigsburg zu erwerben, von denen beide Vertragsparteien davon ausgingen, dass diese Ausgleichsflächen, die damals noch als Ackerland oder Bauerwartungsland ausgewiesen waren, über kurz oder lang aufgrund der unmittelbaren Nähe zur gewerblichen Bebauung und der Intention der Stadt Ludwigsburg, diese früher oder später auszuweiten, ebenfalls Gewerbegebiet werden.

Während ich mich zunächst für den Kaufpreis entschied, habe ich später doch das Angebot der Stadt Ludwigsburg angenommen und die Grundstücke im "Mäurach" erworben.

Dies deshalb, da weder für mich noch für die damaligen Vertreter der Stadt Ludwigsburg irgendein Zweifel bestand, dass diese Grundstücke über kurz oder lang von Ackerland in mindestens Gewerbegebiet hochgestuft werden. Sogar eine spätere Wohnbebauung war theoretisch denkbar.

Aufgrund der Lage, nämlich zwischen Frankfurter Straße, Monreposstr. und späterer L 1138 gingen jedoch alle Beteiligten und insbesondere auch die Stadt Ludwigsburg als Geschäftsgrundlage von einer späteren Nutzung des gesamten Gebietes als Gewerbegebiet aus. Möbelhaus und andere gewerblich genutzte Gebäude (Zimmerei Link) und auf der Ostseite diverse Wohnbebauung sind auf etwa der Hälfte der Fläche bekanntermaßen schon vorhanden und waren es auch damals schon beim Kauf durch mich.

Dementsprechend betrug der damalige Kaufpreis, den ich bezahlen musste, auch stattliche 75,-DM/m² und nicht, wie für Ackerland üblich, lediglich 15,- DM/m². Zum Vergleich: Die Stadt Ludwigsburg hat für die Flächen, die sie für die Umgehungsstraße brauchte, an die Erbengemeinschaft teils nur 15 DM/m² bezahlt.

Im Kaufvertragsangebot der Stadt Ludwigsburg an mich vom 19.08.1999 unter § 3 Nr. 1 lautet es jedoch unter der Überschrift "Bebauungsplan, Umlegung u.a".: **"Die Stadt Ludwigsburg beabsichtigt, im Bereich Mäurach einen Gewerbepark zu entwickeln..."** Geschäftsgrundlage war somit die Entwicklung eines Gewerbeparks in dem Gebiet Mäurach.

Sie können sich vorstellen, wie entsetzt ich war, als ich nun in Ihrer amtlichen Bekanntmachung las, dass meine Grundstücke, die in diesem Gebiet liegen, nun nicht von Ackerland in Gewerbegebiet hochgestuft werden, sondern im Ergebnis in wertlose Grünfläche heruntergestuft und umgewidmet werden sollen.

Der Ziel der Flächennutzungsplanänderung und des parallel eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens ist nach Ihren Worten die Stabilisierung und Sicherung des bestehenden Möbeleinrichtungshauses und die Standortsicherung der angrenzenden Spezialanbieter, im Ergebnis somit eine Sicherung des angesiedelten Gewerbes. Die Frage sei erlaubt: Wozu brauchen Sie die Grünflächen? Die Kunden des Möbelhauses und der Spezialanbieter kommen nur jeweils wenige Stunden zumEinkaufen, diese brauchen keine Grünflächen, sondern allenfalls Parkplätze oder Parkhäuser. Die Attraktivität eines Gewerbegebiets zum Einkaufen wird nicht durch Grünflächen erhöht, sondern durch die Ansiedelung von weiterem Gewerbe und weiteren Spezialanbietern und somit einer Erhöhung des Produktangebots. Dies insbesondere in Zeiten, wo Möbelhäuser reihenweise in Insolvenz gehen. Gerade deshalb ist ein starkes Gewerbegebiet, auch um die Abhängigkeit von einem Möbelhaus zu reduzieren, erforderlich. Grünflächen sind da lediglich Kontraproduktiv. Unabhängig hiervon sind um das Gebiet "Maurach" herum genug Grünflächen und Äcker vorhanden.

Im Übrigen ist das Kaufangebot der Stadt Ludwigsburg aus dem Jahr 1999 an mich so abgefasst, dass zwar mit einer Höherstufung des Gebiets geplant wird, auch was die Umlegung von Kosten und Beiträgen auf mich anbelangt, sowie sogar eine Überbauungspflicht mit einem gewerblichen Gebäude vereinbart wurde. Eine Herunterstufung zu Grünland ist jedoch keinesfalls geregelt oder ins Auge gefasst worden. Sollte es nun dazu kommen, würde für mich die Geschäftsgrundlage für den damaligen Kaufvertrag entfallen.

Ich sehe daher für mich nur 2 Möglichkeiten:

Entweder Sie ändern den Flächennutzungsplan so ab, dass auch meine Grundstücke zu Gewerbegebiet hochgestuft werden, wie dies auch in der Vergangenheit immer die Intention der Stadt Ludwigsburg war, und ermöglichen mir so ebenfalls eine gewerbliche Bebauung.

Oder Sie entschädigen mich für den entstehenden Wertverlust, der auch den entgangenen Gewinn umfasst. Eine Entschädigung kann auch so aussehen, dass Sie meine Grundstücke zu einem angemessenen Kaufpreis, jedenfalls nicht zu dem Preis von Grünland, erwerben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich verkleinert, dass die Grundstücke nicht mehr im Geltungsbereich der FNP-Änderung liegen. Dies resultiert daraus, dass der Geltungsbereich der FNP-Änderung an das Bebauungsplanverfahren angepasst wurde (auch hier wurde der Geltungsbereich wesentlich verkleinert). Die betroffenen Flächen sind nicht mehr Gegenstand des FNP-Verfahrens. Der Sachverhalt wurde somit außerhalb dieses Verfahrens geklärt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.