



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 418/18

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Schröder, Sabine
Müller, Janina

Datum:

26.04.2019

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

27.06.2019
03.07.2019

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan "Erweiterung Möbelhaus" Nr. 073/03 (bisher: VHB "Erweiterung XXXL Mann Mobilia" Nr. 073/03) - Erneuter Entwurf und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bezug SEK:

Masterplan 3 (Wirtschaft und Arbeit) / SZ 1 / OZ 2

Bezug:

VORL. NR. 147/13 – Aufstellungsbeschluss „Mäurach“ Nr. 073/02
VORL. NR. 017/14 – Aufhebungsbeschluss „Mäurach“ Nr. 073/02 und Aufstellungsbeschluss VHB „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ Nr. 073/03
VORL. NR. 462/17 – Entwurfsbeschluss VHB „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ Nr. 073/03
VORL. NR. 172/13 – Einleitungsbeschluss FNP-Änderung „Mäurach“ Nr. 27
VORL. NR. 479/17 – Auslegungsbeschluss FNP-Änderung „Mäurach“ Nr. 27
VORL. NR. 438/18 – Feststellungsbeschluss FNP-Änderung „Mäurach“ Nr. 27

Anlagen:

1a Bebauungsplanentwurf vom 26.04.2019
1b Legende vom 07.06.2019
2 Textteil vom 07.06.2019
3 Begründung vom 07.06.2019
4 Abwägung vom 07.06.2019

Beschlussvorschlag

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ Nr. 073/03 wird umgestellt auf einen Angebotsbebauungsplan und unter dem Titel BP „Erweiterung Möbelhaus“ Nr. 073/03 fortgeführt.



- II. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.
- III. Der erneute Entwurf zum Bebauungsplan „Erweiterung Möbelhaus“ Nr. 073/03 vom 07.06.2019 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung (jeweils mit Datum vom 07.06.2019) beschlossen.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut einzuholen.
- V. Planungsbeschleunigung: Hält die Verwaltung Ergänzungen oder Veränderungen des ausgelegten Plans für erforderlich und ist aus diesem Grunde ein Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB geboten, so ist sie ermächtigt, dies in eigener Zuständigkeit durchzuführen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich durch die Änderungen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die betroffene Öffentlichkeit, die Umwelt oder sonstige Belange ergeben. Der Ausschuss ist umgehend mündlich oder schriftlich hierüber zu unterrichten. Dabei ist Aufschluss über die vorgenommenen Änderungen, deren Gründe und deren Auswirkungen zu geben.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan hat einen wesentlichen Bezug zum Masterplan 3 „Wirtschaft und Arbeit“. Mit der Erweiterung des Möbelhauses wird für Ludwigsburg eine Versorgung auf hohem Niveau sichergestellt und das Warenssegment „Möbel“ auf den in der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2014 empfohlenen Ausstattungsstandard angehoben.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Anlass für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 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 ca. 15.000 m² Verkaufsfläche solle mit einer Erweiterung von 10.000 m² Verkaufsfläche für Möbel auf insgesamt 25.000 m² den heutigen Wettbewerbsanforderungen angepasst werden und für das Unternehmen somit langfristig als Standort gesichert werden. Auch die vorhandene Lagerfläche sowie die bestehende Tiefgarage sollen erweitert werden. Die Tiefgarage soll außerdem unter bestimmten Bedingungen einen zusätzlichen Anschluss an die Frankfurter Straße bekommen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Möbelhauses ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Weiteren wird auf die als Anlage 3 beigefügte Begründung verwiesen.

Verfahrensverlauf

Die bisher erfolgten Verfahrensschritte des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Aufstellungsbeschluss VHB	26.02.2014
Abschluss Städtebauliche Rahmenvereinbarung	13.02.2015/ 02.03.2015
Öffentliche Bekanntmachung VHB	28.02.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10.03.2015 – 10.04.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	05.03.2015 – 10.04.2015
Entwurfsbeschluss VHB	28.02.2018
Öffentliche Bekanntmachung VHB	03.03.2018
Erneute Öffentliche Bekanntmachung	24.03.2018
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	26.03.2018 – 04.05.2018
Offenlage	13.03.2018 – 04.05.2018

Wesentliche Änderungen gegenüber dem Entwurf

Während der öffentlichen Auslegungsfrist haben sich sowohl Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange als auch die Öffentlichkeit zur Planung geäußert. Die eingegangenen Anregungen sind in der Anlage 4 dargestellt.

a. Festsetzung zu den Sortimenten

Der Verband Region Stuttgart hat im Rahmen der Beteiligung festgestellt und mitgeteilt, dass die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB) getroffene Festsetzung zu den Sortimenten im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans steht. Daraus resultierte, dass der Verband Region Stuttgart dem Bebauungsplan nur unter dem Vorbehalt zustimmt, dass in den textlichen Festsetzungen die zentrenrelevante (Rand-) Sortimente auf 3 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal 350 m² begrenzt werden. Der Bestandsschutz der baurechtlichen genehmigten Flächen für zentrenrelevantes (Rand-) Sortiments wurde nicht in Frage gestellt.

In einer daraufhin stattfindenden Abstimmung beim Verband Region Stuttgart mit Vertretern der Stadtverwaltung und der Einrichtungshaus Ludwigsburg GmbH, wurde die Festsetzung hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente überarbeitet. Es wurde nun festgesetzt, dass im Falle eines Neubaus die Ziele des Regionalplanes eingehalten werden müssen. Sollte aber das Möbelhaus (wie derzeit vorgesehen) nur umgebaut und erweitert werden, genießt das genehmigte Sortiment Bestandsschutz. Um der Einrichtungshaus Ludwigsburg GmbH das mit der Baugenehmigung gewährte Sortiment auch in Zukunft abzusichern, gilt dieser Bestandschutz auch im Havariefall.

b. Umstellung auf Angebotsbebauungsplan

Diese „neue“ Festsetzung ist nicht mit dem Charakter eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vereinbar, da mit dem im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Durchführungsvertrages nur ein konkretes Vorhaben geregelt werden kann. Nicht jedoch eine Neuerrichtung, da hierfür keine Herstellungsverpflichtung eingegangen werden kann.

Deshalb muss das Bebauungsplanverfahren auf das Verfahren eines klassischen Angebotsbebauungsplans umgestellt werden. In diesem Zusammenhang soll auch der Titel des Bebauungsplanes „neutral“ gehalten werden und wird auf „Erweiterung Möbelhaus“ umgestellt.

Um zu gewährleisten, dass die vertraglichen Regelungen dennoch umgesetzt werden, wird ein **städtebaulicher Vertrag** (mit den gleichen Inhalten wie beim ursprünglichen Durchführungsvertrag) geschlossen.

Um eine vorgezogene Baugenehmigung gem. §33(1) BauGB ohne die Einhaltung der vertraglichen Regelungen ausschließen zu können, erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB erst, wenn der städtebauliche Vertrag von beiden Seiten unterschrieben ist.

c. Aktualisierung von Gutachten

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden außerdem verschiedene Gutachten aktualisiert bzw. in ihrer Gültigkeit bestätigt (GMA-Gutachten vom 28.06.2018, Verkehrsgutachten von BS-Ingenieure vom 07.05.2018 und Schallschutzgutachten der Gfl vom 17.08.2018). Änderungen an der Planung haben sich hieraus aber nicht ergeben.

d. Weitere Änderungen

Des Weiteren wurden kleine redaktionelle Änderungen vorgenommen (Formulierungen angepasst) und einzelne Festsetzungen geschärft. Der Hinweisteil zum Textteil wurde entsprechend den Vorhaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Weiteres Vorgehen

Gemäß § 4a (2) BauGB wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, sowie den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für einen Monat beim Bürgerbüro Bauen erneut zur Einsichtnahme ausgelegt und im Internet bereit gestellt, sobald der städtebauliche Vertrag von beiden Parteien unterschrieben ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Unterschrift:

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 60, 63, 67, 23, R05



LUDWIGSBURG

NOTIZEN