



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 422/18

Sachbearbeitung:

Schuster, Jeanette
John, Michaela

Datum:

08.11.2018

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

29.11.2018
04.12.2018

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Heinkelstraße Nord" Nr. 070/10 in Ludwigsburg-Nord - Satzungsbeschluss

Bezug SEK: Masterplan 8 - Wirtschaft und Arbeit, Masterplan 5 - Lebendige Innenstadt

Bezug: VORL.NR. 142/09 Aufstellungsbeschluss
VORL.NR. 313/10 Planungskonzept
VORL.NR. 372/11 Entwurfsbeschluss
VORL.NR. 423/17 erneuter Entwurfsbeschluss

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 08.11.2018
- 2 Textliche Festsetzungen vom 08.11.2018
- 3 Begründung vom 08.11.2018
- 4 Abwägung vom 08.11.2018
- 5 Stellungnahme der Stadt Bietigheim-Bissingen vom 12.02.2018
- 6 Stellungnahme der Gemeinde Tamm 12.02.2018
- 7 Stellungnahme BS-Ingenieure zu den Einwendungen der Gemeinde Tamm

Beschlussvorschlag:

- I. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 - 7 beschlossen.
- II. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO jeweils als Satzung beschlossen. Maßgeblich sind der Bebauungsplan (Anlage 1), die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) jeweils vom 08.11.2018.



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 Behandlung 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 2017 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

Ziel des Bebauungsplans „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 ist es, zur Steuerung der Entwicklungen im Bereich Breuningerland und zum vertraglichen Nebeneinander der benachbarten Handelsschwerpunkte die zulässigen Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen, sowie die Zahl der Stellplätze 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
erneuter Entwurfsbeschluss	22.11.2017
Öffentliche Bekanntmachung	02.12.2017
erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB	12.12.2017 bis 12.01.2018
erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB	17.01.2018 bis 12.02.2018

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, R05, FBe 23, 60, 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN