



LUDWIGSBURG

Anlage 3

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN und
örtliche Bauvorschriften

„Heinkelstraße Nord“

Nr. 070/10

Begründung
gem. § 9 (8) BauGB

Ludwigsburg, 08.11.2018

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Lage im Raum	3
3. Geltungsbereich.....	4
4. Zeitliche Entwicklung	4
5. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Konzepte	5
6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....	6
6.1 Im Geltungsbereich	6
6.2 In der Umgebung	7
7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....	7
8. Betrachtung der besonderen städtebaulichen Situation im Verhältnis zur Innenstadt	8
9. Auswirkungen auf Nachbarkommunen.....	9
10. Planungsziel.....	9
11. Planinhalte	10
11.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
11.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
11.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	15
11.4 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen	16
11.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	16
11.6 Leitungsrechte / Fahrrechte	17
11.7 Immissionen	17
11.8 Örtliche Bauvorschriften	17
12. Verkehrserschließung	18
13. Ver- und Entsorgung.....	19
14. Geotechnik und Altlasten	19
15. Gutachten und Stellungnahmen	19
16. Bodenordnung, Flächen und Kosten	21
16.1 Bodenordnung.....	21
16.2 Flächenbilanz	21
16.3 Kosten	21
17. Planverwirklichung / Durchführung.....	21
II. Umweltbericht	22
1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele	22
2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	22
3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (IST-Zustand)	23
4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter	24
5. Konkretisierung der Eingriffe (erhebliche Beeinträchtigungen)	24
6. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	24
7. Ökologische Bilanz – Ökokonto	24
8. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung / Nullvariante	25
9. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten.....	25
10. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	25
11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
12. Zusammenfassung Umweltbericht.....	25

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

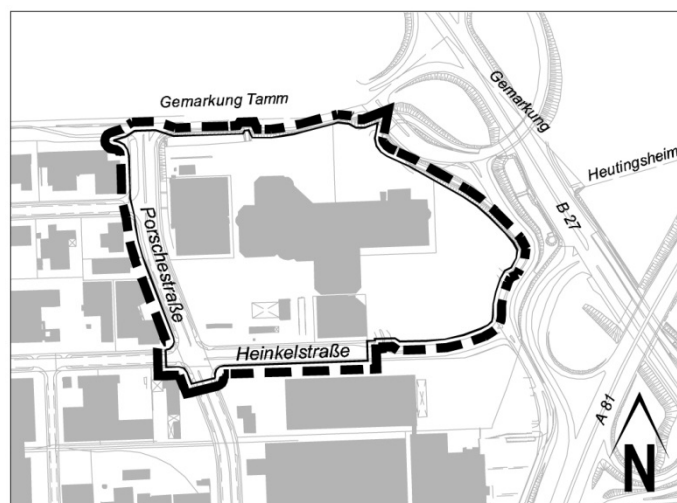
- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (BauGB)
Gemäß § 245c (1) BauGB wird das Verfahren nach der vor dem 13.05.2017 geltenden Fassung fortgeführt.
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

2. Lage im Raum



Das rund 12,7 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt im Bereich Ludwigsburg-Nord, Tammer Feld. Es grenzt im Osten an die Autobahn A 81 und im Norden an die Landesstraße 1133.

3. Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 7760, 7760/1, 7760/2, 7760/3 und 7725/21 (Porschestraße), sowie teilweise die Flurstücke Nr. 7725/1 (Porschestraße), 7725/25 (Carl-Benz-Straße) und 7725/27 (Heinkelstraße).

Damit ergibt sich gegenüber dem Planungskonzept vom 01.07.2010 eine Verkleinerung des Geltungsbereichs, insbesondere um das Flurstück Nr. 7787/2 und Teile des Flurstücks Nr. 7725/27 (Heinkelstraße). Da sich mit Konkretisierung der Planung herausgestellt hat, dass sich in diesem Bereich keine Änderungen ergeben, kann hier der Bebauungsplan „Ludwigsburg Nord“ Nr. 070/06 vom 04.12.1996 bestehen bleiben.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 08.11.2018 dargestellt ist.

4. Zeitliche Entwicklung

31.12.1971	Inkrafttreten Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02
18.02.2009	Eingang einer Bauvoranfrage zur Erweiterung des Breuningerlandes um 9.800 m ² Verkaufsfläche.
06.05.2009	GR beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 und eine gleichlautende Veränderungssperre.
08.06.2010	GR beschließt, 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.

23.11.2011	GR beschließt den Bebauungsplanentwurf „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10
28.03.2012	Die Firma Breuninger nimmt die Bauvoranfrage zurück und das begonnene Bebauungsplanverfahren wird im Einvernehmen ausgesetzt, um nach erfolgreicher Revitalisierung des Marstall-Centers erneut über eine mögliche Erweiterung des Breuningerlandes entscheiden zu können.
05.07.2017	Vereinbarung zwischen der Stadt Ludwigsburg und der Firma Breuninger (sowie allen anderen am Grundstück Berechtigten): Einigung über die rechtliche Prüfung einer maßvollen Erweiterung in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistung und Stellplätze; Anerkennung der geplanten Festsetzungen, insbesondere der Obergrenzen von Seiten Breuninger.
22.11.2017	GR fasst erneuten Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“

5. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Konzepte

Regionalplan

Ein Ziel der Raumordnung im derzeit gültigen Regionalplan ist, Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment nur im Bereich der zentralörtlichen Versorgungskerne und der in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalbedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkten vorzusehen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt außerhalb der genannten Bereiche.

Einzelhandelserlass

Obwohl die vom Wirtschaftsministerium am 21.02.2001 erlassene Verwaltungsvorschrift zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (Einzelhandelserlass) aufgrund der Verfallsautomatik für Verwaltungsvorschriften zum 31. 12.2008 formal außer Kraft getreten ist, dienen ihre Ausführungen immer noch als Auslegungs- und Orientierungshilfen, soweit diese nicht zwischenzeitlich durch gesetzliche Änderungen oder Rechtsprechung überholt sind. Im Einzelhandelserlass ist die Belebung der Innenstädte ein definiertes Ziel. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen durch ihre Lage und Größe oder durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Für Sondergebiete ist in Bauleitplänen neben der Angabe der Zweckbestimmung und der Art der Nutzung auch die Festsetzung von Verkaufsflächen, Sortimenten und Randsortimenten unerlässlich.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Gemeinderat hat am 30.04.2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg verabschiedet (VL Nr. 092/08 und 173/08). Unter Ziff. 5 wurde Folgendes beschlossen: „Um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und / oder um Gewerbeflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten und in Einzelfällen auch in Mischgebieten konsequent über Bebauungsplan-

festsetzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen bzw. in Ludwigsburg-Nord die Verkaufsfläche zu begrenzen.“

Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts waren die Untersuchungen und Empfehlungen der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom August 2007. Darin wird empfohlen, die Innenstadt zukünftig prioritär zu behandeln (city first!). Für die Einzelhandelsflächen in Ludwigsburg-Nord werde deshalb keine Erweiterung im zentrenrelevanten Sortimentbereich empfohlen.

Bei der im Jahr 2014 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (VL Nr. 052/14) wurden der Standort Ludwigsburg-Nord als peripherer Standortbereich und der Handlungsgrundsatz „City first!“ bestätigt.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Sonderbaufläche Einzelhandelsgebiet“ dargestellt. Die geplante Festschreibung der bestehenden Nutzung entspricht damit dem geltenden Flächennutzungsplan.

Bezüglich der eingeholten **Gutachten** wird auf die Ziff. 15 dieser Begründung (Seite 15) verwiesen.

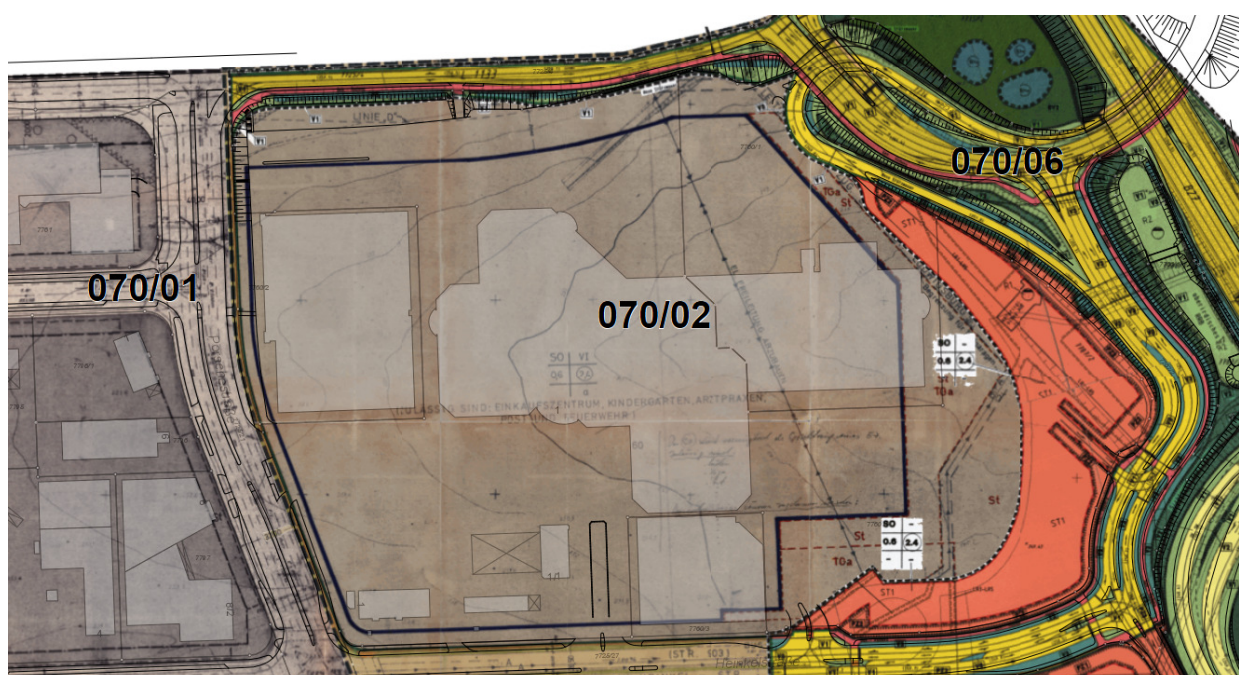
6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

6.1 Im Geltungsbereich

Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 vom 31.12.1971

Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/01 vom 26.07.1969

Bebauungsplan „Ludwigsburg Nord“ Nr. 070/06 vom 04.12.1996



Der Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 aus dem Jahr 1971 weist ein Baufenster mit rund 73.000 m², die Nutzungsziffern GRZ 0,6 und GFZ 2,4 aus und ermöglicht eine Bebauung in abweichender Bauweise mit maximal 6 Geschossen. Dies bedeutet bei einer Grundstücksfläche von ca. 108.000 m² eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von rund 65.000 m² und eine maximale Geschossfläche von rund 260.000 m². Bei effizienter Bauplanung und Flächennutzung ist davon auszugehen, dass 75 % der Bruttogeschossfläche Hauptnutzfläche werden können. Dies entspricht einer maximal technisch möglichen Verkaufsfläche von 195.000 m², da der Bebauungsplan diesbezüglich keine Beschränkung vorgibt.

6.2 In der Umgebung

Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/01 vom 26.07.1969

Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/03 vom 03.11.1973

Bebauungsplan „Ludwigsburg Nord“ Nr. 070/06 vom 04.12.1996

Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Ludwigsburg Nord“ 070/07 vom 24.10.2009

Bebauungsplanänderung „Maybachstraße“ Nr. 070/09 vom 03.07.2010

7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit das Einkaufszentrum Breuningerland mit einer Tankstelle mit integriertem Fast-Food-Restaurant, eine Autowaschanlage, ein weiteres Fast-Food-Restaurant und zwei Parkhäuser.

Insgesamt stehen auf dem Gelände 2967 kostenfreie Kundenparkplätze zur Verfügung, die mit diversen Baumstandorten unterteilt sind. Eingefasst wird das Areal von einem schmalen Grünstreifen, der teilweise mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist.

Die Erhebung des genehmigten Bestands auf Grundlage der Systematik dieses Bebauungsplans ergab folgende (jeweils gerundete) Ergebnisse:

Verkaufsfläche: 42.000 m²

Gastronomie: 3.000 m²

Dienstleistung: 1.000 m²

Bereits 1973 wurde das erste Breuningerland in Ludwigsburg eröffnet und gehört seither zur "Kauflandschaft" der Stadt. Dabei entfaltet das Breuningerland mit seinen ca. 1.700 Mitarbeitern eine überregionale Anziehungskraft und trägt damit erheblich zur sehr guten Kaufkraft- und Zentralitätskennziffer der Stadt Ludwigsburg bei.

8. Betrachtung der besonderen städtebaulichen Situation im Verhältnis zur Innenstadt

Der Standort Breuningerland an der A 81, Abfahrt Ludwigsburg-Nord, zeichnet sich durch seine besondere Lagegunst und Erreichbarkeit im Hinblick auf den von der GMA im Einzelhandelsgutachten von 2014 dargelegten Einzugsbereich aus, welcher insbesondere weit nach Norden/Nordwesten ausgedehnt ist. Kunden und Besucher der Innenstadt von Ludwigsburg fahren praktisch am Breuningerland vorbei, so dass dieser Standort als eine Art einzelhandelsbezogener "Vorfluter" in Bezug auf die Ludwigsburger Innenstadt wirkt.

Die Innenstadt muss städtebaulich und funktional auf einem qualitativ und quantitativ sehr hohen Niveau gehalten werden, damit für die potenziellen Besucher der Weg am Breuningerland vorbei erstrebenswert ist.

Neben der Lagegunst wirkt sich erschwerend der quantitative und qualitative Angebotsumfang am Standort "Tammer Feld" über alle Sortimentsbereiche hinweg aus. Abgesehen von der Angebotsbreite von Nahrungs- und Genussmitteln bis zu Möbeln inkl. Randsortimenten bietet dieser Standort eine breitere Angebotspalette als die Innenstadt an.

Wird nur das Breuningerland in den Blick genommen, so ist hier im Shopping-Center mit seinen Management-Vorteilen mit rd. 42.000 m² Verkaufsfläche annähernd soviel Einzelhandel vorhanden wie in der Innenstadt von Ludwigsburg mit rd. 48.000 m². Unter Attraktivitätsgesichtspunkten muss IKEA mit seinen umfangreichen zentrenrelevanten Randsortimenten hinzugerechnet werden, so dass am Tammer Feld insgesamt rd. 71.500 m² Verkaufsfläche angesiedelt sind.

Die Innenstadt von Ludwigsburg ist nicht nur in Teilen ein attraktiver Handelsstandort, sondern ein Verweilort. Mit erheblichen Städtebaumitteln wurde die Ludwigsburger Innenstadt aufwendig städtebaulich saniert und zu einem Begegnungsort mit sehr viel Aufenthaltsqualität entwickelt. Mit hohem Kraftaufwand und großer Beharrlichkeit konnte im Zentrum der Innenstadt zudem das Marstall-Center revitalisiert werden. Zuvor hat die Schließung dieser innerstädtischen Verkaufsflächen gezeigt, wie schnell derartige Brachflächen zu stadträumlichen Missständen führen können.

Der städtebaulich-funktionale Unterschied zum Breuningerland ist ein wichtiger Faktor zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt. Die Immobilieneigentümer benötigen zur Substanzerhaltung der Gebäude in der Innenstadt höhere Mieten, die allerdings nur durch eine entsprechende Frequenz zu rechtfertigen und mit entsprechenden Mietern zu erzielen sind. Insofern sind nicht nur Verkaufsflächenerweiterungen im Breuningerland kritisch zu sehen, sondern jegliche Maßnahmen zur Verbreiterung des Angebots über den Handel hinaus mit dem Ziel, die Aufenthaltsdauer der bisherigen Besucher zu erhöhen bzw. neue Kundenpotenziale zu erschließen. Dies betrifft sowohl das Gastronomieangebot und den Bereich der Dienstleistungen, als auch sonstige (temporäre) Angebote, da damit wichtige Zusatzangebote der Innenstadt ebenfalls unter Wettbewerbsdruck geraten bzw. obsolet werden.

Selbst eine hohe Zahl an zusätzlichen kostenlosen Stellplätzen verschärft den Wettbewerbsdruck in Richtung Innenstadt, da hier die einer Innenstadt immanenten verkehrlichen Einschränkungen verstärkt wahrgenommen werden.

Nicht zuletzt spielt die Organisationsform eine wesentliche Rolle bei der Reaktionsmöglichkeit auf veränderte Rahmenbedingungen (z.B. Online-Handel): Ein Shopping-Center mit einem Centermanagement kann auf Grund der Eigentumsverhältnisse wesentlich schneller und vor allem konzentriert auf Veränderungen reagieren, als es - und sei sie noch so gut organisiert - eine Innenstadt mit sehr vielen Eigentümern jemals zu tun vermag.

Angesichts der komplexen Zusammenhänge bedarf es einer besonders behutsamen und fein abgestimmten Entwicklungsstrategie.

9. Auswirkungen auf Nachbarkommunen

Ebenso wie der Schutz der Ludwigsburger Innenstadt sind auch die Belange der Nachbarkommunen in die Planung mit einzubeziehen.

Unumstritten ist, dass sich die Lagegunst des bestehenden Betriebs, der durch bestandskräftige Baugenehmigungen gestützt ist, auch auf die umgebenden Einzelhandelsentwicklungen auswirkt. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass es sich um einen Bestandsbetrieb handelt, dessen Auswirkungen über Jahre gewachsen sind und eine Änderung des Planungsrechts keine unmittelbaren Verbesserungen bringen kann. Allerdings wären bei Ausschöpfung des bisher geltenden Planungsrechts noch erhebliche Vergrößerungen der negativen Auswirkungen möglich.

Deshalb gilt es jetzt, zusätzliche negative Auswirkungen auf die Nachbarkommunen zu verhindern. Insbesondere muss ausgeschlossen werden, dass sich die Anziehungskraft und damit die Verweildauer und die Häufigkeit der Besuche im Einkaufszentrum in nichtintegrierter, peripherer Lage spürbar erhöhen, was direkte Auswirkungen auf die benachbarten Einzelhandelsstandorte hätte.

10. Planungsziel

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen die folgenden teils widersprüchlichen Zielsetzungen zugrunde:

- Schutz der Innenstadt („City first!“)
- Berücksichtigung der Belange der Nachbarkommunen
- Umsetzung der Vorgaben aus den übergeordneten Planungen
- Möglichst weitgehender Handlungsspielraum für den Betreiber unter Berücksichtigung der rechtskräftig erteilten Baugenehmigung

Bei der Innenstadt handelt es sich um ein sehr komplexes Nutzungsgefüge, das viele differenzierte öffentliche Funktionen erfüllen muss. Nur im Erhalt der Einzelfunktionen kann ein ausgewogenes Gesamtgefüge gewährleistet werden. Für den Erhalt und die Stärkung der Innenstadt bedarf es daher einer besonders behutsamen Entwicklungsstrategie. Der Zustand der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und urbanes Zentrum ist trotz der Neueröffnung des Marstalls noch so fragil, dass es nach Auffassung der Stadt unvertretbar wäre, den peripheren Einzelhandelsstandort aufzuwerten. Eine Erhöhung der Attraktivität des peripheren Einzelhandelsstandortes Ludwigsburg-Nord würde zu einer direkten Schwächung der Innenstadt und der Nachbarkommunen führen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine möglichst große Annäherung an die regionalplanerischen und städtebaulichen Ziele zur Sicherung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt erreicht werden. Dabei soll die bestandskräftige Baugenehmigung berücksichtigt werden und den Betreibern das Führen eines erfolgreichen Einzelhandelsbetriebs gesichert werden. Dies bedeutet auch die Sicherung von Arbeitsplätzen, den Erhalt der aktuellen Einzelhandelslandschaft und somit der sehr guten Kaufkraft- und Zentralitätskennziffer der Stadt Ludwigsburg.

Diese vielfältigen Belange und Abhängigkeiten sind im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu bewerten und gegeneinander abzuwägen.

11. Planinhalte

11.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einkaufszentrum

Im Bebauungsplan Nr. 070/10 „Heinkelstraße Nord“ wird ein „Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ)“ festgesetzt. Auf die Festsetzung einer anderen Art der baulichen Nutzung (bspw. Gewerbegebiet) im Hinblick auf die künftige Nutzung des Gebiets wird verzichtet. Damit würde die bereits vorhandene Nutzung auf den reinen Bestandsschutz reduziert und jegliche Änderungen innerhalb des Bestands würden unangemessen erschwert werden. Die Festsetzung eines SO Einkaufszentrums berücksichtigt die durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherten tatsächlichen Nutzungen in angemessener Weise und stellt es den Betreibern sicher, weiterhin einen erfolgreichen Einzelhandelsbetrieb führen zu können.

Bei einem Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um einen Gebäudekomplex, in dem Einzelhandelsbetriebe zumeist in Kombination mit Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art und Größe räumlich konzentriert werden und die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Die Nutzungen, die sich derzeit außerhalb des eigentlichen Baukörpers des Breuningerlands befinden (Fastfood, Autowaschanlage, Tankstelle und Parkhaus) sind mit dieser Nutzungsart-festsetzung abgedeckt.

Aktuelle Entwicklungen im Bereich der Einkaufszentren zeigen einen Trend hin zum Urban Entertainment Center, das sich durch thematisch integrierte Freizeit- und Unterhaltungsangebote auszeichnet. Um eine derartige Umorientierung des derzeitigen Einkaufszentrums und damit eine nicht abzuschätzende Attraktivitätssteigerung gegenüber der Innenstadt und den Nachbarkommunen zu vermeiden, sind kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Musicalcenter), gewerbliche Anlagen mit sportlicher Zielsetzung (z.B. Fitnessstudio, Squashanlage, Bowlingcenter), sowie Arztpraxen ausgeschlossen. Eine Agglomeration dieser zentrentypischen Nutzungen in nicht integrierter Lage bildet den Branchenmix der Innenstadt ab und ein sich kontinuierlich verschärfender Verdrängungswettbewerb ist zu erwarten, der den städtischen Initiativen und Investitionen zur Stärkung des Handelsstandorts Innenstadt entgegen läuft.

Der Ausschluss von Vergnügungseinrichtungen begründet sich auf die vom Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am 21.10.2009 beschlossene städtebauliche Konzeption, Vergnügungsstätten nur noch in den Gebieten zuzulassen, in denen sie nach der BauNVO allgemein zulässig sind (Kerngebiete).

Aufgrund der topografisch prägnanten und gut einsehbaren Lage an der Autobahn A 81 und der Landesstraße L 1133 sind Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Anlagen für Fremdwerbung) ausgeschlossen. Insgesamt gilt es, die Attraktivität des Gebiets nicht durch eine Häufung von Werbeanlagen zu beeinträchtigen. Werbung an der Stätte der Leistung ist von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Flächenbeschränkungen

Eine Beschränkung der Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen soll verhindern, dass sich im Breuningerland in nicht integrierter Lage ein Branchenmix der zentrentypischen Nutzungen entwickelt, der den Branchenmix der Innenstadt abbildet und sich somit der Verdrängungswettbewerb mit der Innenstadt kontinuierlich verschärft und zu einer dauerhaften Schwächung des Handelsstandorts Innenstadt führt.

Größtes Augenmerk ist dabei auf die Verkaufsfläche zu richten, weil Veränderungen durch Kaufkraftumverteilung unmittelbar spürbar werden. Im Hinblick auf eine mögliche Verschiebung der Centerschwerpunkte hin zum Urban Entertainment Center oder „Gastronomie-Tempel“ sind jedoch auch die anderen Nutzungsarten zu beschränken.

Bei der Bestimmung der maximalen Flächen muss berücksichtigt werden, dass es sich um einen Bestandsbetrieb handelt und der größte Teil der negativen Auswirkungen bereits besteht.

Jedoch wären aufgrund des bestehenden Planungsrechts erhebliche Erweiterungen zulässig, die mit dem neuen Bebauungsplan gedeckelt werden.

Der Betreiber hat im Rahmen einer Bauvoranfrage nachvollziehbar dargelegt, dass eine Erweiterung der Gastronomieflächen um 1.800 m² und der Dienstleistungsflächen um 700 m² für den weiteren erfolgreichen Betrieb des Einkaufszentrums erforderlich sind. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Attraktivität des Einkaufszentrums (und möglicherweise damit verbundene negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nachbarkommunen) werden als unwesentlich eingestuft, weshalb hier die Belange des Betreibers berücksichtigt werden sollen. Auch aus regionalplanerischer Sicht wurden hierzu keine Bedenken geäußert.

In Abwägung der o.g. Belange wurden daher folgende Obergrenzen definiert:

Verkaufsfläche:	42.000 m ²
Gastronomie:	4.800 m ²
Dienstleistung:	1.700 m ²

Auf die Festsetzung weitergehender Einschränkungen wird aus den folgenden Gründen verzichtet:

Auf sortimentsbezogene Festsetzungen sowohl im Hinblick auf die Differenzierung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente als auch im Hinblick auf eine Begrenzung der Verkaufsfläche einzelner Sortimente wird verzichtet. Dadurch wird ermöglicht, bisher für nicht-zentrenrelevante Sortimente genutzte Flächen mit zentrenrelevanten Sortimenten zu belegen und dadurch die zentrenrelevanten Anteile der Verkaufsfläche auf insgesamt 42.000 m² zu erhöhen. Angesichts der bisher eingeholten Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass durch diesen Austausch keine zusätzlichen negativen Auswirkungen entstehen und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen mit sich bringt. Außerdem ist die aktuell erfolgreiche Sortimentsverteilung im Breuningerland das Ergebnis intensiver Marktanalysen und stellt ein Charaktermerkmal des Einkaufszentrums dar, das sich über Jahre bewährt hat, weshalb eine Verschiebung der Sortimentsanteile marktuntypisch und erfahrungsgemäß nicht im Interesse des Betreibers wäre. Zudem müssen hier die durch bestandskräftige Baugenehmigungen gedeckten Nutzungen berücksichtigt werden. Innerhalb der Variationsbreite dieser durch Baugenehmigungen gedeckten Einzelhandelsnutzung hat der Inhaber einen rechtlich geschützten Nutzungsspielraum. Daran könnte auch ein Bebauungsplan mit einer Sortimentsbeschränkung nichts ändern. Die bloße Möglichkeit, dass wegen eines Substanzverlustes oder wegen eines baulichen Änderungsbedarfs eine neue Baugenehmigung oder eine Änderungsbaugenehmigung erforderlich wird, rechtfertigt es nicht, zum jetzigen Zeitpunkt eine Sortimentsbegrenzung aufzunehmen und insoweit die ausgeübte Nutzung zu überplanen.

Eine (nachträgliche) Begrenzung der nach dem bisher geltenden Bebauungsplan und nach der bestandskräftigen Baugenehmigung zulässigen Sortimente würde auch die Frage aufwerfen, ob es sich um einen entschädigungspflichtigen Eingriff in eine ausgeübte Nutzung handelt. Die Frage kann jedoch dahingestellt bleiben, weil die flächenmäßige Beschränkung der bisher durch Bebauungsplan zugelassenen Nutzung unter Verzicht auf eine Sortimentsbeschränkung

als ein im Rahmen der Abwägung möglicher Ausgleich der widerstreitenden Zielsetzungen des Bebauungsplanes angesehen wird.

Auf die von den Nachbarkommunen angeregte Gliederung der einzelnen im Planungsgebiet vorhandenen Nutzungen wird verzichtet, da die Festsetzung „Sondergebiet Einkaufszentrum“ alle vorhandenen Nutzungen abdeckt. Eine räumliche Verschiebung dieser Nutzungen innerhalb des Baufensters ohne Überschreitung der festgesetzten maximalen Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen lässt keine veränderte regionale Ausstrahlung des Einkaufszentrums erwarten, also auch keine negativen Entwicklungen auf den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung der Ludwigsburger Innenstadt und der Nachbarkommunen.

Bestimmung der maßgeblichen Flächen

Für die Zuordnung der Nutzungen zu Verkaufsflächen, Flächen für Gastronomie und Flächen für Dienstleistungen gilt Folgendes:

Grundsätzlich werden bei der Flächenberechnung einzelne Einzelhandelseinheiten („Ladeneinheiten“) innerhalb des Einkaufszentrums nicht getrennt. D.h. je nachdem, welche Nutzung flächenmäßig innerhalb einer Einheit überwiegt, wird die gesamte Fläche entsprechend zugerechnet. Bei gleicher Flächenbeanspruchung werden die Flächen jeweils hälftig der entsprechenden Nutzung zugerechnet.

Die Regelungen zur Bestimmung der maßgeblichen Flächen orientieren sich an der Rechtsprechung zur Definition von Verkaufsflächen und wurden analog übertragen auf Dienstleistungs- und Gastronomieflächen. Für die Gastronomieflächen auf der Mallfläche und im Außenbereich wurde für den Fall, dass diese Flächen nicht eindeutig abgegrenzt sind, eine Berechnungsformel gewählt, die sich am tatsächlichen Platzbedarf orientiert, ohne dabei die Berechnung zu sehr zu verkomplizieren.

Die Regelungen dienen der Klarstellung der Flächenberechnung und damit der Schaffung einheitlicher Grundlagen.

Verkaufsfläche

Im Sinne des Planungsziels und der oben genannten Systematik wird die maximale Verkaufsfläche im Geltungsbereich auf 42.000 m² festgesetzt.

Von der Verkaufsflächenberechnung ausgenommen ist die Mallfläche, da diese nicht als Verkaufsfläche im eigentlichen Sinne genutzt werden darf. Wird sie – unzulässiger Weise – dennoch als solche genutzt, ist sie bei der Ermittlung der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche zu berücksichtigen. Ausnahmsweise kann die Mallfläche ohne Anrechnung auf die Gesamtverkaufsfläche für maximal 30 Tage im Jahr auf konkret festzulegenden Flächen zu Verkaufszwecken genutzt werden.

Darüber hinaus können auf Außenflächen temporär und saisonabhängig zeitlich begrenzte und räumlich untergeordnete Sonderverkäufe für maximal 30 Tage im Jahr auf einer konkret festzulegenden Fläche von 200 m² ohne Anrechnung auf die Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden (z.B. Erdbeer-, Spargel, Weihnachtsverkauf). Die Festsetzungen der temporären Nutzungen orientieren sich an der bisherigen Genehmigungspraxis und stellen somit eine Festschreibung des bisher genehmigten Bestands dar.

Auch die temporäre Nutzung der Freiflächen und der Mallfläche als Verkaufsfläche führt zu einer (temporären) Attraktivitätssteigerung des peripheren Einzelhandelsstandortes Breuningerlandes und ist damit ebenfalls besonders sensibel zu handhaben, weshalb eine Ausweitung der bisherigen Genehmigungspraxis nicht in Betracht kommt.

Andererseits entspricht diese Regelung der bisherigen Genehmigungspraxis und berücksichtigt damit die Interessen des Betreibers. In der Gesamtabwägung werden die dadurch entstehenden (temporären) negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nachbarkommunen als unkritisch angesehen.

Mallfläche

Da die Mallfläche nicht als Verkaufsfläche im eigentlichen Sinne genutzt wird, zählt diese nicht zu der maßgeblichen Verkaufsfläche und unterliegt damit keiner Flächenbeschränkung. Findet dort dennoch Einzelhandel statt, ist diese Fläche bei der Berechnung der Gesamtfläche zu berücksichtigen, es sei denn, es handelt sich um eine nach der textlichen Festsetzung A.1.2 ausnahmsweise temporär zulässige Nutzung.

Da die Mallfläche bereits jetzt auf ca. 500 m² als Sitzbereich der Gastronomie-Einheiten genutzt wird, soll eine solche Nutzung begrenzt weiterhin möglich bleiben. Eine gastronomische Nutzung der Mall ist deshalb ausnahmsweise zulässig, wenn die maximale Gastronomiefläche nicht überschritten wird. Auch diese Regelung dient der Festschreibung der bisherigen Genehmigungspraxis.

Gastronomiefläche

Aufgrund der oben dargestellten Notwendigkeit, eine Obergrenze für die Gastronomieflächen festzulegen, und unter Berücksichtigung des nachvollziehbar dargestellten Erweiterungsbedarfs des Betreibers wird die maximale Gastronomiefläche im Geltungsbereich auf 4.800 m² festgeschrieben. Hierzu zählen auch die Gastronomieflächen (insbesondere Sitzbereiche) auf der Mallfläche und im Außenbereich.

Um zu vermeiden, dass sich durch Verschiebung der einzelnen Nutzungsarten der Schwerpunkt des Einkaufszentrums zu sehr in Richtung Gastronomie verändert, wurde festgelegt, dass ein sog. „FoodCourt“, in dem sich mehrere Ladeneinheiten mit gastronomischer Nutzung einen Sitzbereich teilen, als eine (gastronomische) Einheit zu betrachten ist. Anderenfalls wären die

gastronomischen Verkaufseinheiten aufgrund der festgelegten Systematik der Verkaufsfläche zuzuordnen und würden damit bei der maßgeblichen Gastronomiefläche unberücksichtigt bleiben.

Dienstleistungsfläche

Aufgrund der oben dargestellten Notwendigkeit, auch eine Obergrenze für die Dienstleistungsflächen festzulegen, und unter Berücksichtigung des nachvollziehbar dargestellten Erweiterungsbedarfs des Betreibers wird die maximale Fläche für Dienstleistungen im Geltungsbereich auf 1.700 m² festgeschrieben.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Um auch bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, wie bei der Festschreibung des Baufensters, sowohl den Zielsetzungen des Regionalplans als auch der durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherten tatsächlichen Nutzungen Rechnung zu tragen, wird die Grundflächenzahl auf das Obermaß nach BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit der Festschreibung der maximalen Gebäudehöhen und der maximalen Anzahl der Stellplätze ist der Bestand hinreichend beschrieben, um notwendiges kaufmännisches Handeln sicherzustellen und gleichzeitig eine Erhöhung der Anziehungskraft des Einkaufszentrums mit den bekannten unerwünschten Folgen für die Ludwigsburger Innenstadt und die Nachbarkommunen ausgeschlossen. Somit wird eine möglichst große Annäherung an die regionalplanerischen und städtebaulichen Ziele zur Sicherung der Einzelhandelsstandorts Innenstadt gewährleistet.

Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt. Diese kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 überschritten werden. Die Obergrenze der BauNVO für Sondergebiete wird überschritten, da sowohl die besonderen städtebaulichen Anforderungen, die sich aus dem Regionalplan als auch aus den bestehenden Baugenehmigungen ergeben, dies rechtfertigen und erfordern.

Grundlage für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen war eine Bestandsaufnahme des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung. Die Zulässigkeit von technisch bedingten Aufbauten auf maximal 50 % der Gebäudegrundfläche ist der ausgeübten Nutzung geschuldet, die insbesondere zur Lüftung eine flächenintensive technische Ausstattung erfordert.

11.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Baufenster des Bebauungsplans Nr. 070/02 „Tammer Feld Sondergebiet“ wird im Wesentlichen beibehalten. Lediglich im nordöstlichen Bereich wird die Baugrenze erweitert und an die

aktuelle Überschreitung des Baufensters angepasst, die aus einer Erweiterung aus dem Jahr 2000 resultiert und durch Befreiung genehmigt wurde.

Im Rahmen der Anhörung wurde eine Verkleinerung im Sinne einer Anpassung an den Bestand angeregt. Auch hieraus würde eine Einschränkung der durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherten Nutzungen resultieren. Für den Betreiber soll sichergestellt werden, dass ein Reagieren auf die Anforderungen des modernen Einzelhandels weiterhin möglich ist. Eine Zunahme der negativen Auswirkungen des Einkaufszentrums für die Nachbarkommunen und den Einzelhandelsstandort Innenstadt Ludwigsburg wird bei einer Festschreibung der Flächenanteile auch bei veränderter Ausnutzung des Baufensters nicht erwartet. So wird das Baufenster aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen und lediglich im Osten an eine im Jahr 2000 erteilte Befreiung angepasst.

Diese Zielsetzungen werden durch die Festsetzung der offenen, abweichenden Bauweise unterstützt und ergänzt.

Aus dem Charakter der umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen und unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bestands ergibt sich die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

11.4 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen

Im bisher geltenden Planungsrecht ist keine Beschränkung der Stellplatzzahl enthalten. Allerdings stellt auch die Anzahl der (kostenlos!) zur Verfügung stehenden Kundenstellplätze einen erheblichen Standortfaktor dar. Eine erhebliche Erhöhung der Stellplatzzahl verschärft den Wettbewerbsdruck in Richtung Innenstadt, da hierbei die einer Innenstadt immanenten verkehrlichen Einschränkungen verstärkt wahrgenommen werden. Die potentiell dadurch entstehende Schwächung der Innenstadt und der Nachbarkommunen soll durch die Beschränkung der Stellplatzzahl vermieden werden.

Das Breuningerland Ludwigsburg bietet derzeit kostenfreie Kundenstellplätze für 2.967 Fahrzeuge. Um dem Unternehmen einen gewissen Spielraum im Hinblick auf die Anordnung der Stellplätze einzuräumen, wird die Zahl der zulässigen Stellplätze auf 3.100 begrenzt. Diese geringfügige Erhöhung gegenüber dem bisherigen Bestand ist laut der verkehrlichen Untersuchung des Büros BS-Ingenieure vom August 2011 und der ergänzenden Stellungnahme vom Mai 2018 auch unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven in Ludwigsburg-Nord bis zum Jahr 2025 für die umgebenden Knotenpunkte verträglich.

11.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Das Plangebiet wird derzeit durch einen schmalen Grünstreifen von den umliegenden Straßenflächen abgegrenzt und städtebaulich gefasst. Um diese räumliche Grenze zu den umliegenden

Straßen und Gewerbeflächen zu sichern, werden die bestehenden Grünflächen durch Pflanzgebote weiterhin gesichert.

Die Dachbegrünung der Gebäude und Nebenanlagen verbessert neben ihrer Funktion zur Wasserrückhaltung das Mikroklima und bietet einen Lebensraum für vielfältige Pflanzen- und Tiergruppen.

Die auf dem Grundstück bestehenden Baumstandorte und sonstigen Gehölzpflanzungen werden durch Pflanzbindung gesichert, da sie sowohl dem klimatischen Ausgleich als auch einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild dienen.

11.6 Leitungsrechte / Fahrrechte

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Trafostationen, die der Versorgung des Einkaufszentrums dienen. Diese sind durch zeichnerische Festsetzung gesichert.

Die Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger wurden aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen und in Abstimmung mit den Versorgungsträgern entsprechend den heutigen Bedürfnissen angepasst.

11.7 Immissionen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 handelt es sich um eine bestandssichernde Planung. Aus der bisherigen Praxis haben sich keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen ergeben, die eine Untersuchung des Gewerbelärms erfordern würden.

Das Verkehrsgutachten hat ergeben, dass keine Änderung der bestehenden Verkehrssituation erforderlich ist. Auch hier liegen aus der bisherigen Praxis keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen vor, so dass eine Untersuchung des Verkehrslärms ebenfalls nicht erforderlich ist.

11.8 Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Neigung

Im Plangebiet werden in Anlehnung an den Bestand Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 6° festgesetzt. Andere Dachformen sind in untergeordnetem Umfang zulässig.

Fassadengestaltung

Um eine zurückhaltende Gestaltung der großen Gebäudekubaturen zu erhalten, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden getroffen. Große reflektierende Flächen sind zu vermeiden, ebenso grelle und leuchtende Oberflächen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere gestalterische Bedeutung zu, da diese das allgemeine Erscheinungsbild nachhaltig prägen. Die Lage des Planungsgebietes nahe der Bundesautobahn A 81 und der B 27 erfordern entsprechende Regelungen. Da die bisher vorhandenen Werbeanlagen im Wesentlichen den gestalterischen Anforderungen entsprechen, orientieren sich die Festlegungen am Bestand.

Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen im Gebiet nicht zugelassen. Hierzu gehören auch Fernmeldeleitungen. Es muss berücksichtigt werden, dass die Gesetzesbegriffe sich nicht notwendigerweise am fachtechnischen Sprachgebrauch orientieren müssen. Unter „Niederspannungsfreileitungen“ sind somit alle Leitungen mit niedrigerer Spannung zu verstehen. Zu diesen gehören auch Fernmeldeleitungen. Nach dem Telekommunikationsgesetz ist sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung der Telekommunikationslinien möglich. Allerdings ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen. Die Verlegung der Leitungen hat somit im Regelfall nach Interessenabwägung zwischen der Deutschen Telekom und der Gemeinde als Wegebausträger unterirdisch zu erfolgen. Weiterhin ist entscheidend, dass eine oberirdische Leitungsführung zu einer Einschränkung der Gestaltung des Gebietes und des Straßenraums führt.

12. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich wird durch die bestehenden Straßen Porschestraße und Teile der Heinkelstraße umschlossen. Im Norden grenzt die Landesstraße L 1133 und die Rampe mit Brückenbauwerk zur Bundesstraße B 27 an das Planungsgebiet.

Das Breuningerland ist über die Porsche- und Heinkelstraße durch mehrere Zu- und Abfahrten erschlossen. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind direkte Auf- und Abfahrten vom übergeordneten Straßennetz nicht möglich. Ausnahme bildet die Rampe von der Bundesstraße B 27.

Radweg- und ÖPNV-Erschließung sind ebenfalls in ausreichendem Umfang vorhanden.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt auf dem Grundstück selbst.

13.Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Medien sind in den umschließenden Straßen und innerhalb der Baugrundstücke vorhanden.

14.Geotechnik und Altlasten

Wasserwirtschaft

Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Ludwigsburger Heilwasserfassung, „Solebrunnen Hoheneck“. Dieser Brunnen erschließt das hochmineralisierte Grundwasser des tiefen Buntsandsteins unterhalb der Muschelkalkschichten. Im gesamten Baugebiet, in welchem noch Reste des Gipskeupers anstehen, sind daher Eingriffe in den Untergrund (z.B. Erdwärmesonden) grundsätzlich nur bis zur Basis der oberen Dolomite des mittleren Muschelkalks zulässig. In klüftigen Schichten des Gipskeupers ist mit Grundwasser zu rechnen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Lediglich das Landratsamt Ludwigsburg weist im Rahmen seiner Stellungnahme darauf hin, dass es im Bereich der Tankstelle in der Vergangenheit zu Bodenverunreinigungen gekommen ist, und auch nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen in der Fläche noch hinnehmbare Mineralölbelastungen vorhanden sind. Hierauf wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

15.Gutachten und Stellungnahmen

Einzelhandel

Als Grundlage für eine Bewertung des Einzelhandelsstandorts Ludwigsburg Nord dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg aus dem Jahr 2008 und dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2014. Darin wird empfohlen, die Innenstadt prioritär zu behandeln (city first!).

Die Firma Breuninger hat im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage 2009 zwei Gutachten (GMA, Dr. Lademann & Partner) zur Beurteilung der Auswirkungen einer möglichen Erweiterung auf die Innenstadt Ludwigsburgs in Auftrag gegeben. Beide Gutachten bildeten jedoch keine ausreichende Entscheidungsgrundlage und waren vor allem nicht überzeugend, um die schwerwiegenden Bedenken im Hinblick auf eine gleichwertige Entwicklung der Handlungsschwerpunkte Ludwigsburg-Nord und Innenstadt auszuräumen. Insbesondere konnte nicht nachvollzogen werden, warum in den Gutachten, obwohl dieselben von der Firma Breuninger

erhobenen Zahlen als Grundlage dienten, von verschiedenen Reduzierungen und Abminderungen ausgegangen wurde.

Die Stadt Ludwigsburg und die Firma Breuninger haben im Ringen um eine Kompromisslösung ein drittes Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer möglichen Erweiterung des Breuningerlandes auf die Innenstadt und die Nachbarkommunen in Auftrag gegeben. Trotz intensiver fachlicher Begleitung weist das Gutachten, das eine Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 8.500 m² für unschädlich hält, erhebliche Mängel auf, die auch auf Nachfrage der Gemeinderäte nicht zufriedenstellend geklärt werden konnten. Somit führte auch das gemeinsam beauftragte Gutachten nicht zur gewünschten Klärung und die bestehenden Bedenken und Zweifel konnten nicht ausgeräumt werden, zumal auch in diesem Gutachten die raumordnerischen Zusammenhänge nicht ausreichend und angemessen gewürdigt wurden.

Die Stadt hat sich angesichts der widersprüchlichen Aussagen in den Gutachten aus städtebaulichen Überlegungen heraus dazu entschieden, die nach ihrer Auffassung notwendigen Festsetzungen zum Schutz der Innenstadt als Einzelhandelsstandort im Rahmen ihrer Planungshoheit zu treffen.

Verkehr

Die „Verkehrliche Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Heinkelstraße Nord“ im Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord“ des Büros BS-Ingenieure vom August 2011 (Gutachten vom Juli 2011 einschließlich Ergänzung, Auftragsnr. 4895) hat ergeben, dass sich die Knotenpunkte im Umfeld des Gewerbegebiets Ludwigsburg-Nord bei einer bestandsorientierten Weiterentwicklung der Nutzungsstrukturen langfristig nahezu ihrer Leistungsgrenze nähern werden und nur noch geringe Leistungsreserven aufweisen. Maßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht erforderlich. Obwohl das Gutachten aus dem Jahr 2011 stammt, wird eine Aktualisierung nicht für erforderlich angesehen, da in dem Gutachten sämtliche Entwicklungsperspektiven in Ludwigsburg-Nord bis zum Jahr 2025 Eingang fanden. Noch offene Fragen, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung von den Nachbarkommunen Tamm und Bietigheim-Bissingen aufgeworfen wurden, wurden im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros BS Ingenieure vom 14.05.2018 ergänzend beantwortet.

Artenschutz

Die Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus kam bei ihrer Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 28.07.2016 zu folgendem Ergebnis:

„Auf Basis der erfassten Habitatstrukturen und ausgewerteten faunistischen Daten zu europarechtlich geschützten Arten eignet sich der Eingriffsbereich als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“, welcher keine bauliche Veränderung vorsieht, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG

jedoch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Vertiefende Erfassungen im Eingriffsbereich und den angrenzenden Kontaktlebensräumen sind nicht erforderlich.“

16. Bodenordnung, Flächen und Kosten

16.1 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

16.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 12,7 ha.

Davon entfallen auf

- | | |
|--------------------|----------|
| - SO EKZ: | 10,88 ha |
| - Verkehrsflächen: | 1,85 ha |

16.3 Kosten

Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde. Weitere Kosten fallen nicht an.

17. Planverwirklichung / Durchführung

Es handelt sich um eine den Bestand sichernde Planung, die nicht mit baulichen Veränderungen einhergeht.

II. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Sondergebiet „Einkaufszentrum“
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Bestandssicherung; um den Bestand erweiterte Baugrenze im nord-östlichen Bereich des Plangebiets
Erschließung	bereits erschlossen
Fläche Geltungsbereich	12,7 ha

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden <i>keine zusätzliche Bodenversiegelung</i>
Immissionsschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe) <i>lediglich Bestandssicherung</i>
Wasserschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasser <i>keine zusätzliche Bodenversiegelung</i>
Natur- und Landschaftsschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz und Erhalt von Arten und Lebensräumen <i>lediglich Bestandssicherung</i>

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (IST-Zustand)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)	• Brutvögel • Fledermäuse	geringe Bedeutung, da kein Eingriff erfolgt.
Boden	Stark versiegelter Boden	Geringe Bedeutung
Wasser	keine oberflächennahen Gewässer oder Schutzgebiete betroffen	Geringe Bedeutung
Klima und Luft	Klimaatlas Region Stuttgart: Gewerbe-Klimatop: starke Veränderung aller Klima-Elemente, Ausbildung des Wärmeinseleffektes, teilweise hohe Luftschadstoff-Belastung bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen: verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig	Geringe Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	überbaute Fläche und Parkplätze	Geringe Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	vorhandene Lärmimmissionen	geringe Bedeutung, da lediglich Bestandsfestschreibung.
Kultur- und Sachgüter	keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmale bekannt	Geringe Bedeutung
Wechselwirkungen	Wenige Grünflächen stehen in nur sehr schwacher Wechselwirkung zu den stark versiegelten Gebäude-, Parkplatz- und Erschließungsflächen.	Geringe Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Auswirkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)		x	keine Veränderungen
Boden		x	keine Veränderungen
Wasser		x	keine Veränderungen
Klima und Luft		x	keine Veränderungen
Landschaftsbild / Erholung		x	keine Veränderungen
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		x	keine Veränderungen
Wechselwirkungen		x	keine Veränderungen

5. Konkretisierung der Eingriffe (erhebliche Beeinträchtigungen)

Es wird davon ausgegangen, dass keine Veränderung zum heutigen Umweltzustand eintritt, da das Plangebiet schon überbaut war und bisher schon gültiges Planungsrecht besteht.

6. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es wird davon ausgegangen, dass keine Veränderung zum heutigen Umweltzustand eintritt, da das Plangebiet schon überbaut war und gültiges Planungsrecht besteht.

Die vorhandenen Bäume sollen durch Pflanzbindungen gesichert werden.

7. Ökologische Bilanz – Ökokonto

Für das Gebiet besteht Planungsrecht, das lediglich modifiziert werden soll. Somit entsteht auch kein Eingriff in die oben beschriebenen Schutzgüter, der ausgeglichen werden müsste. Deshalb wird keine ökologische Bilanz erstellt.

8. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung / Nullvariante

Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Da sich aufgrund der Planung keine baulichen Änderungen ergeben, erübrigt sich eine weitergehende Betrachtung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Da sich aufgrund der Planung keine baulichen Änderungen ergeben, erübrigt sich eine weitergehende Betrachtung.

9. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine den Bestand sichernde Planung handelt, erübrigt sich eine Alternativenprüfung.

10. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen	Regionalplan Flächennutzungsplan
Gebietsbezogene Grundlagen	Artenschutzrechtliche Vorprüfung der Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus vom 28.07.2016
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden beteiligt, um deren aktuelles Wissen in die Umweltprüfung einfließen lassen zu können.

11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist auch kein Monitoring notwendig.

12. Zusammenfassung Umweltbericht

Da es sich um eine den Bestand sichernde Planung handelt, sind keine Beeinträchtigungen des derzeitigen Umweltzustands zu erwarten. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht keine weitergehenden Eingriffe zu erwarten sind.

Die Festsetzung der Dachbegrünung verbessert neben ihrer Funktion zur Wasserrückhaltung das Mikroklima und bietet einen Lebensraum für vielfältige Pflanzen- und Tiergruppen.

Die auf dem Grundstück bestehenden Baumstandorte und sonstigen Gehölzpflanzungen werden durch Pflanzbindung gesichert, da sie sowohl dem klimatischen Ausgleich als auch einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild dienen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 08.11.2018

gez. Schuster / John
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung