

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

III 61-1 mj/js

Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10Behandlung der Stellungnahmen aus der **frühzeitigen Beteiligung**

in der Zeit vom 19.05.2009 bis 19.06.2009 und vom 03.08.2010 bis 10.09.2010

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Verband Region Stuttgart Schreiben vom 19.10.2010	Dem Planungskonzept zum Bebauungsplanentwurf „Heinkelstraße Nord“ wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt: Im Bebauungsplan wird die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 41.000 m² begrenzt und das derzeit bestehende Verhältnis zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente wird festgelegt. Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren durch geeignete Maßnahmen bzw. Festsetzungen sicherzustellen, dass die Auswirkungen des bestehenden Einkaufszentrums auf zentralörtliche Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung nicht durch qualitative oder quantitative Verschiebungen innerhalb des Bestands vergrößert werden. Eine engere Anlehnung des Bauftens an den Baukörper wird angeregt. Regionalplanerische Wertung Der Bebauungsplanentwurf umfasst den Standort des Einkaufszentrums „Breuningerland“. Hierbei handelt es sich um einen	Der Hinweis zur Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche im Geltungsbereich wurde zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen. Die festgesetzte Größe von 42.000 m² berücksichtigt die durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherten tatsächlichen Nutzungen und die Berechnungsweise wie sie in den textlichen Festsetzungen vorgegeben ist. Eine Festsetzung des bestehenden Verhältnisses der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Dadurch wird ermöglicht, bisher für nicht-zentrenrelevante Sortimente genutzte Flächen mit zentrenrelevanten Sortimenten zu belegen und 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 ge-

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		Einzelhandelsstandort außerhalb der für die entsprechende Einzelhandelsgroßprojekte im Regionalplan verbindlich festgelegten Standortbereiche. Eine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus ist damit gemäß Plansatz 2.7.8 (Z) regionalplanerisch nicht zulässig. Zielsetzung dieses Plansatzes ist im Wesentlichen „Fehlentwicklung nicht weiter zu verfestigen, negative Wirkungen dieser „Altfälle“ zu minimieren [...]“ (vgl. Begründung zu Plansatz 2.7.8 (Z)). Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Begrenzung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums auf den derzeit baurechtlich genehmigten Bestand steht insofern im Einklang mit geltenden Zielen des Regionalplans bzw. setzt diese Vorgabe bauleitplanerisch um. Der Bebauungsplan verzichtet allerdings 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. Darüber hinaus lässt das vorgesehene Baufenster eine deutliche Erweiterung des Gebäudes zu. Der Verzicht auf die Festschreibung der derzeitigen Differenzierung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht dabei, die innenstadtrelevanten Sortimente um rd. 2.000 m² zu erweitern. Eine Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente steht an diesem dezentralen Standort, außerhalb hierfür raumordnerisch vorgesehener Standortbereiche jedoch im Widerspruch zu verbindlichen regionalplanerischen Vorgaben. Darüber hinaus können negative raumordnerische Wirkungen auch dadurch hervorgerufen bzw. verstärkt werden, dass trotz Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche einzelne Sortimente deutlich ausgeweitet werden. Vor diesem Hintergrund ist daher auch sicherzustellen, dass durch Verschiebung	steigerte 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. Im Übrigen beinhalten die bestandsgeschützten Baugenehmigungen keine Differenzierung nach Sortimenten, weshalb eine Sortimentsveränderung auch dann möglich wäre, wenn im Bebauungsplan weitergehende Beschränkungen vorgesehen würden. Der Hinweis zur Verkleinerung des Baufensters wird zur Kenntnis genommen, aber abgewogen gegen die durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gesicherte tatsächliche Nutzung und die durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 bisher zusätzlich möglichen Nutzung. Wegen der in den Bebauungsplan aufgenommenen Flächenbegrenzungen ergeben sich aus der Größe des Baufensters keine zusätzlichen Auswirkungen. Sie eröffnen jedoch dem Betrieb eine gewisse Flexibilität bei der Situierung der zugelassenen Nutzungen. Die bestehende Größe des Baufensters wird daher aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen und um den per Befreiung genehmigten Bestand erweitert. Innerhalb dieses neu zugeschnittenen Baufensters in Verbindung mit den anderen im Bebauungsplan enthaltenen Festset-

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		innerhalb der derzeitigen Sortimentsstruktur keine Verschlechterung im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung in umliegenden Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte zu erwarten ist. Dem Bebauungsplanentwurf wird daher mit der Maßgabe zugestimmt, dass die derzeitige Differenzierung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente im Bebauungsplan festgesetzt wird. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit z.B. auch sortimentsbezogene Obergrenzen festzulegen sind, um sicherzustellen, dass durch Ausdehnung einzelner Sortimente trotz Deckelung der Gesamtverkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. den zentralörtlichen Versorgungskern in Ludwigsburg und umliegende Kommunen eintreten bzw. sich verstärken. Die im Planungskonzept enthaltene Festlegung des Baufensters (Baugrenze) eröffnet gegenüber dem Gebäudebestand eine erhebliche Flexibilität. Um eine weitergehende Beeinträchtigung der Innenstädte durch die damit theoretisch mögliche Ansiedlung weiterer Funktionen (z. B. Ärzte, Kultur etc.) zu vermeiden, sollte eine engere Orientierung am Gebäudebestand erwogen werden.	zung ergeben sich ausschließlich Nutzungen, die keine wesentlichen zusätzlichen negativen Auswirkungen entfalten und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen auslösen (z.B. Errichtung von Lagerhallen). <i>Ergebnis:</i> <i>Die Anregungen des Verbands Region Stuttgart werden zur Kenntnis genommen. Die darin geäußerten Bedenken werden zurückgestellt.</i>
2	Landratsamt Ludwigsburg Schreiben vom 10.09.2010	Artenschutz Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung wurde durchgeführt. Sofern die vom Gutachter dargelegten Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Haussperlingspopulation umgesetzt werden, würde kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllt.	Im Jahr 2016 wurde erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus kam dabei 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

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		Die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung sollten bei einer Fortführung des Verfahrens umgesetzt werden (NAV-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche Gehäuse usw., nicht heiß werdenden Lampen und Leuchten). Bauliche Anlagen sollten so gestaltet werden, dass Tierfallen vermieden werden. In Gebäuden mit großen Fenstern sollten für Vögel wahrnehmbare Ornilux-Scheiben verwendet werden. Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Ludwigsburger Heilwasserverfassung, Solebrunnen Hoheneck. Dieser Brunnen erschließt das hoch mineralisierte 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	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.“ Weitere Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden müssten, sind daher nicht erforderlich. Die Hinweise auf die Schutzmaßnahmen wurden zur Kenntnis genommen und als solche in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und als solche in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		Muschelkalks zulässig. In klüftigen Schichten des Gipskeupers ist mit Grundwasser zu rechnen. Im Textteil zum Bebauungsplan sollten die nachfolgenden Punkte als Hinweise aufgenommen werden: Bei Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens angezeigt werden. Maßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z. B. geothermische Anlagen) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Altlasten In der Südostecke des Plangelandes befindet sich eine Tankstelle, bei welcher es in der Vergangenheit zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Auch nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Zuge wiederholter Umbauarbeiten sind in der Fläche noch hinnehmbare Mineralölbelastungen vorhanden. Diese müssen bei zukünftigen Eingriffen in den Untergrund ggf. berücksichtigt werden. Bei kommenden, die Tankstelle betreffenden Baumaßnahmen, sollte deshalb das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, am Genehmigungsverfahren beteiligt werden. Straßen Es bestehen keine Bedenken gegen das vorliegende Bebauungsplanverfahren, wir bitten jedoch um Vorlage des genannten Ver-	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und als solche in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		kehrsgutachtens, um die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte besser einschätzen zu können. Unter anderem ist für uns wichtig zu wissen, was die genaue Bebauung vorsieht oder ob zum Beispiel die Erstellung von Parkhäusern geplant ist. Erst nach Prüfung der voraussichtlichen Verkehrsbelastung kann eine genaue Stellungnahme abgegeben werden.	Das Verkehrsgutachten wurde dem Landratsamt im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Verfügung gestellt. Die daraufhin abgegebene Stellungnahme vom 02.03.2012 enthielt keine Bedenken der Abteilung „Straßen“. <i>Ergebnis:</i> <i>Die Anregungen des Landratsamts Ludwigsburg werden berücksichtigt.</i>
3	Stadt Bietigheim-Bissingen Schreiben vom 02.09.2010	Der Bebauungsplanentwurf verstößt sowohl gegen den rechtsverbindlichen Regionalplan der Region Stuttgart als auch gegen dessen Fortschreibungsentwurf: Auf dem fraglichen Areal sind Gewerbeflächen ausgewiesen. Großflächiger Einzelhandel ist ausgeschlossen. Nach § 1 (4) BauGB sind sowohl neue als auch alte Bauleitpläne, die an neues Recht angepasst werden, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In diesem Sinne ist eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplans angezeigt, der hier eine „Sonderbaufläche Einzelhandel“ vorsieht. Der veraltete Flächennutzungsplan kann jedenfalls nicht zur Argumentation herangezogen werden, der Bebauungsplanentwurf sei aus dem FNP heraus entwickelt (siehe Begründung zum Plankonzept, Seite 5). Wir verkennen nicht die Absicht, den veralteten Bebauungsplan an die genannten Ziele der Raumordnung und die neuen Rechts-	Es wird auf die Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart verwiesen: „Der Bebauungsplanentwurf umfasst den Standort des Einkaufszentrums „Breuningerland“. Hierbei handelt es sich um einen Einzelhandelsstandort außerhalb der für die entsprechende Einzelhandelsgroßprojekte im Regionalplan verbindlich festgelegten Standortbereiche. Eine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus ist damit gemäß Plansatz 2.7.8 (Z) regionalplanerisch nicht zulässig. Zielsetzung dieses Plansatzes ist im Wesentlichen „Fehlentwicklung nicht weiter zu verfestigen, negative Wirkungen dieser „Altfälle“ zu minimieren [...]“ (vgl. Begründung zu Plansatz 2.7.8 (Z). Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Begrenzung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums auf den derzeit baurechtlich genehmigten Bestand steht insofern im Einklang mit geltenden Zielen des Regionalplans bzw. setzt diese Vorgabe bauleitplanerisch um.“ Die geforderte Anpassung des Flächennutzungsplans entfällt somit.

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		grundlagen anzugleichen. Hierfür ist es jedoch erforderlich, die Auswirkungen auf die eigene Innenstadt und auf die Nachbarkommunen und deren Versorgungsbereiche darzustellen und abzustimmen (siehe § 2 (2) BauGB und Einzelhandelserlass). Das Planungskonzept zum Bebauungsplan lässt die Sortimente und deren maximale Verkaufsfläche offen. Gleichzeitig umfasst das Baufenster sowohl das Einkaufszentrum als auch Teile der Parkplätze, die Tankstelle, die Waschanlage und den Gastronomiebetrieb. Dadurch sind Veränderungsmöglichkeiten realisierbar, die entgegen der Begründung weit über den bloßen Bestandschutz hinaus gehen. Bereits heute hat das Einkaufszentrum große, negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bietigheim-Bissingen und deren Funktion als Mittelzentrum. Mit den im Bebauungsplanentwurf eröffneten baulichen und sortimentsbezogenen Möglichkeiten ist eine weitere erhebliche Schwächung zu befürchten, die bis zum Funktionsverlust – besonders in Bezug auf die Nahversorgung in einigen Bereichen – führen kann. Dies kann weder Ziel noch Ergebnis eines neuen Bebauungsplans sein. Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Wir bitten um prüffähige Aussagen zu Auswirkungen auf die Stadt Bietigheim-Bissingen. Die Stadt Bietigheim-Bissingen erhebt daher vorsorglich große	Durch die Festlegung der Verkaufsflächenobergrenze und der Größe der Gastronomie- und Dienstleistungsflächen sollen gerade negative Auswirkungen verhindert werden. Dabei gilt es, sowohl die Zielsetzungen des Regionalplanes, die Interessen der Nachbarkommunen als auch die durch bestandskräftige Baugenehmigung gesicherte tatsächliche Nutzung zu berücksichtigen. Eine Festsetzung des derzeit bestehenden Verhältnisses der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Erhöhung der zentrenrelevanten Sortimentsanteile auf maximal 42.000 m² keine zusätzlichen negativen Auswirkungen entfaltet und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen mit sich bringt. Sie wäre ohnehin auf der Grundlage der bestandskräftigen Baugenehmigungen zulässig. Auf der Grundlage der im Rahmen des Bebauungsplans erstellten Einzelhandelsgutachten konnte der Gemeinderat die Erkenntnis gewinnen, dass sich die regionale Ausstrahlung des Einkaufszentrums nicht erhöht, weil die Verkaufsfläche unverändert bleibt, so dass keine negativen Entwicklungen auf den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung zu erwarten sind. Es muss im Übrigen auch berücksichtigt werden, dass eine Verschiebung der Sortimentsanteile nicht im Interesse des Centerbetreibers liegt. Vielmehr ist die aktuell erfolgreiche Sortimentsverteilung Ergebnis intensiver Marktanalysen und stellt ein Charaktermerkmal des Einkaufszentrums dar, das sich im Breuningerland über Jahre

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf und fordert im weiteren Planungsverlauf - durch ein Gutachten die Auswirkungen auf das Mittelzentrum Bietigheim-Bissingen/Besigheim und - die Versorgungsbereiche der Stadt Bietigheim-Bissingen darzustellen und - die Sortimente und die jeweiligen maximalen Verkaufsflächen festzusetzen; - das Baufenster darf den heutigen Bestand des Einkaufszentrums nicht überschreiten und - ist nach den einzelnen Nutzungen (EKZ, Parkplätze/Parkhaus, Tankstelle/Waschanlage, Gastronomie) zu gliedern.	bewährt hat. Es liegen bereits drei Wirkungsanalysen zum Einzelhandel vor, die keine negativen Auswirkungen auf Bietigheim-Bissingen prognostizieren. Der Hinweis zur Verkleinerung des Baufensters wird zur Kenntnis genommen, aber abgewogen gegen die durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherte tatsächliche Nutzung und die durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 bisher zusätzlich möglichen Nutzung. Wegen der in den Bebauungsplan aufgenommenen Flächenbegrenzungen ergeben sich aus der Größe des Baufensters keine zusätzlichen Auswirkungen. Sie eröffnen jedoch dem Betrieb eine gewisse Flexibilität bei der Situierung der zugelassenen Nutzungen. Das Baufenster wird aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen und um den per Befreiung genehmigten Bestand erweitert. Innerhalb dieses neu zugeschnittenen Baufensters in Verbindung mit den anderen im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung ergeben sich ausschließlich Nutzungen, die keine absehbaren zusätzlichen negativen Auswirkungen entfalten und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen auslösen (z.B. Errichtung von Lagerhallen). Auf eine Gliederung der einzelnen im Bebauungsplan vorhandenen Nutzungen wurde verzichtet, da die Festsetzung „Sonder-

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			gebiet 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 Centers erwarten, also auch keine negativen Entwicklungen auf den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung der Ludwigsburger Innenstadt und der Nachbarkommunen. Ziel ist es auch, einen schlanken Bebauungsplan zu erarbeiten und dem Betreiber das Führen eines erfolgreichen Einzelhandelsbetriebs weiterhin zu ermöglichen. <i>Ergebnis:</i> Die Anregungen der Stadt Bietigheim-Bissingen werden zur Kenntnis genommen. Die darin geäußerten Bedenken werden zurückgestellt.
4	Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 08.09.2010	Denkmalpflege Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken, sowohl aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in den Bebauungsplan einzufügen (sofern nicht bereits geschehen). Umwelt Nach ständiger Rechtsprechung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf der Bauleitplanebene zu beachten. Stehen die Verbote als dauerhafte rechtliche Hindernisse entgegen, fehlt dem BPL die Erforderlichkeit im Sinne des § 1	Der Hinweis auf § 20 DSchG wird als solcher in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Jahr 2016 wurde erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus kam dabei zu folgendem Ergebnis:

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		Abs. 3 BauGB. In dem o. g. BPL-Verfahren hat im Oktober 2009 eine artenschutzrechtliche Begehung stattgefunden. Hierbei wurden Brutnachweise einer europäischen Vogelart (<i>Passer domesticus</i>) festgestellt und Schutzmaßnahmen (Abbrucharbeiten im Winterhalbjahr, Anbringen von mind. 15 Nistkästen) für erforderlich angesehen. Diese Schutzmaßnahmen sind dauerhaft rechtlich abzusichern (VGH Kassel, Urteil vom 25.06.2009 – 4 C 1347/08.N-). Da eine Sicherung nicht durch Festsetzung im BPL möglich ist, bedarf es des Abschlusses eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Kommune und zuständiger Unterer Naturschutzbehörde. Raumordnung Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Heinkelstraße Nord“ ist die Festschreibung des Bestandes und damit die Steuerung der Entwicklung für die im Plangebiet ansässige Fa. Breuninger, die dort das Breuningerland betreibt. Da der bestehende Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ aus dem Jahre 1971 ist, sind derzeit weder die Grundsätze aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg vom 30.04.2008, noch die Vorgaben des derzeit gültigen Regionalplans für die Region Stuttgart berücksichtigt. Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist daher gemäß § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 BauGB geboten. Seit der Teiländerung 2002 des Regionalplans für die Region	„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.“ Weitere Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden müssten, sind daher nicht erforderlich.

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		Stuttgart zum großflächigen Einzelhandel sind in der Raumnutzungskarte regionalbedeutsame Einzelhandelsschwerpunkte innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne dargestellt. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment sind nur in diesen Bereichen vorzusehen. Daher würde eine Neuansiedlung eines Einkaufszentrums innerhalb des Plangebietes mit Festsetzung eines Sondergebietes grundsätzlich gegen Ziele der Raumordnung verstoßen. Ein solches Einkaufszentrum, in dem von 41.000 m² genutzter Verkaufsfläche 39.000 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt sind, könnte zum einen nach dem Regionalplan nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Bereichen ausgewiesen werden, zum anderen würde es auch dem Einzelhandelskonzept widersprechen. Jedoch genießt das nach dem bestehenden Bebauungsplan zulässig errichtete Vorhaben Bestandsschutz. Auch erscheint aufgrund der Dimension des bestehenden Einkaufszentrums derzeit die Festsetzung einer anderen Art der Nutzung außer einem Sondergebiet kaum möglich. Daher bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“ mit den überarbeiteten textlichen Festsetzungen, die eine Erweiterung des Einkaufszentrums nicht mehr ermöglichen. Zudem wird angeregt, dass neben der räumlichen Begrenzung	

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		der Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Einrichtungen weiterhin gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine zeitliche Begrenzung in der Art aufgenommen werden soll, dass bei Aufgabe der Nutzung als Einkaufszentrum eine Nachnutzung als Einkaufszentrum nicht mehr möglich ist. Eine Folgenutzung, die großflächigen, insbesondere zentrenrelevanten, Einzelhandel ausschließt, sollte daher festgesetzt werden. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – soweit möglich auch in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung einer zeitlichen Begrenzung der Art der baulichen Nutzung wird verzichtet, da zum jetzigen Zeitpunkt weder ein Zeitraum für die Nutzung bestimmbar wäre, noch können bestimmte Umstände und deren Eintritt so konkret benannt werden, dass dies eine solche Festsetzung rechtfertigen würde. Sollte ein solches Ereignis eintreten, besteht dann immer wieder die Möglichkeit in begründeten Fällen durch Änderung des Planungsrechtes einzuschreiten. Die geforderten Unterlagen werden dem Regierungspräsidium nach Abschluss des Verfahrens zugesandt. <i>Ergebnis:</i> <i>Die Anregungen des Regierungspräsidiums Stuttgart werden teilweise berücksichtigt. Auf eine zeitliche Begrenzung der Art der baulichen Nutzung wird verzichtet.</i>
5	Bodensee-Wasserversorgung Schreiben vom 24.08.2010	Unsere 2. Hauptleitung ist sowohl topographisch als auch thematisch nur am Rande betroffen. Wir stimmen dem Vorhaben somit zu, bitten aber, im Vorgriff auf eventuelle spätere Änderungen des Bebauungsplanes, um Übernahme unserer Anlage nebst Schutzstreifen (je 5 m rechts und links der Leitungsachse) in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit dem Legen-deneintrag „BWV-Schutzstreifen, nut-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da sich der Geltungsbereich gegenüber dem Planungskonzept verkleinert hat, ist das Plangebiet nicht mehr betroffen. <i>Ergebnis:</i> <i>Der Hinweis der Bodensee-Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung steht hierzu nicht im Widerspruch.</i>

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		zungsbeschränkt“.	
6	Stadt Kornwestheim Schreiben vom 06.08.2010. und 10.08.2010	Das vorliegende Planungskonzept für den Bereich „Heinkelstraße Nord“ wird von der Stadt Kornwestheim ausdrücklich begrüßt. Die planungsrechtliche Sicherung des Bestands und der Ausschluss von Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Einzelhandels-großeinrichtung im Tammer Feld verringert mögliche negative Auswirkungen auf die Kornwestheimer Innenstadt und die hier bestehende Einzelhandelsstruktur. Zusätzlich führt die Anpassung und Konkretisierung der zulässigen Nutzung im Planbereich an die im Regionalplan formulierten Zielsetzungen letztlich auch aus Sicht der Stadt Kornwestheim zu mehr Rechtssicherheit. Auch der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim hat auf der Grundlage der Auswirkungsanalyse der Fa. Bulwien GmbH sehr ausführlich über die Erweiterungsabsichten der Fa. Breuninger diskutiert. Einstimmig beschlossen wurde, aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen sowohl jetzt als auch zukünftig eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen abzulehnen. Im Einzelnen wird auf das Anschreiben „Stellungnahme der Stadt Kornwestheim zur Erweiterung des Breuningerlands“ mit Datum 05.08.2010 verwiesen. Es muss davon ausgegangen werden, dass jedwede Erweiterung des Breuningerlands auch zukünftig den bereits vorhandenen Kaufkraftabfluss in Kornwestheim verstärkt. Vor diesem Hintergrund wird das unter „7. Planungsziel/Städtebauliches Konzept“ dargestellte weitere Vorgehen, dass (...) „über die Erweiterung der Verkaufsflächen im Zeitraum der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung steht hierzu nicht im Widerspruch, da sie keine Erweiterung der genehmigten Einzelhandelsnutzung vorsieht. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen der Stadt Bietigheim-Bissingen (s. Nr. 3) verwiesen. <i>Ergebnis:</i> <i>Die Stellungnahme der Stadt Kornwestheim wurde berücksichtigt. Eine Erweiterung der Einzelhandelsnutzung ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.</i>

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		nächsten 3-5 Jahre erneut beraten“ wird, von der Stadt Kornwestheim skeptisch gesehen. In diesem Sinne bittet die Stadt Kornwestheim um Beteiligung am weiteren Verfahren. Die Firma Breuninger verfügt an ihrem Standort „Breuningerland“ im Norden von Ludwigsburg bereits heute über rund 41.000 m² Verkaufsfläche. Damit ist das Breuningerland das flächenmäßig größte Center innerhalb des Postleitzahlenbereichs 6 und 7. Das Gros dieser insgesamt rund 30 Einrichtungen bewegt sich in einer Größenordnung von 15.000 bis 25.000 m². Damit wird deutlich, dass das Breuningerland bereits heute eine wesentliche Magnetfunktion für einen sehr großen Einzugsbereich besitzt. Letztmals wurde das Breuningerland im Jahr 2002, damals um rund 10.000 m² erweitert. Bereits diese Erweiterung hat zu einem weiteren massiven Kaufkraftabfluss auch in Kornwestheim geführt. Eine zusätzliche Erweiterung wird auch nach den Aussagen des Gutachtens diese Entwicklung weiter verschärfen. Dies gilt um so mehr, als die angedachte Erweiterung flächenmäßig in etwa der gesamten Einzelhandelsfläche im zentralen Innenstadtbereich von Kornwestheim – rund 9.000 m² - entspricht. Das Gutachten geht hinsichtlich der Auswirkungen auf die Versorgungszentren und die wohnortnahe Versorgung nicht dezidiert auf die einzelnen umliegenden Kommunen ein, sondern bildet innerhalb einer sogenannten „Zone 1B“ einen Mittelwert. In dieser Zone zusammengefasst sind alle Gemeinden des Landkreises Ludwigsburg mit Ausnahme der Stadt Ludwigsburg selbst.	

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		Hier ist aus Sicht der Stadt Kornwestheim eine besser differenzierte Betrachtung zwingend erforderlich da zu vermuten ist, dass die Auswirkungen einer Erweiterung in Kommunen der näheren Umgebung deutlich höher sind als bei solchen in größerer räumlicher Entfernung. Belastbare Aussagen insbesondere für die Stadt Kornwestheim sind somit aus dem Gutachten nicht ablesbar. In diesem Punkt ist das Gutachten mangelhaft. Im Gutachten werden einzelne Sortimentsstrukturen – im Wesentlichen Sport, Modischer Bedarf, Elektro – im Hinblick auf Kaufkraftbindung, Umsatzvolumina und prognostizierter Bedarf – separat betrachtet. Weitere Sortimente wie Bücher, Spielwaren, Haushaltswaren, Optik, etc – sind unter dem Begriff „Sonstige Hartwaren“ zusammengefasst. Diese nur grobe Gliederung macht eine belastbare Aussage zu möglichen Auswirkungen letztlich unmöglich. Hier sind aus Sicht der Stadt Kornwestheim Nachbesserungen der gutachterlichen Aussagen im Sinne einer Einzelbetrachtung zwingend erforderlich. Rechtliche Bedenken Bei Bauvorhaben der angestrebten Größenordnung sind sowohl die Vorgaben des § 2 (2) BauGB als auch die Vorgaben der Raumordnung zu beachten. Das BauGB sieht vor, Bauleitpläne und damit städtebauliche Zielsetzungen benachbarter Gemeinden unter Berufung auf die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aufeinander abzustimmen.	

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		Wesentliche im Einzelhandelserlass verankerte raumordnerische Vorgaben sind: 1. Das Kongruenzgebot, wonach mindestens 70% des Umsatzes einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Ludwigsburg/Kornwestheim kommen müssen. Eine Verletzung dieses Gebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich diesen zentralörtlichen Verflechtungsbereich wesentlich überschreitet. 2. Das Beeinträchtigungsverbot, wonach der Kaufkraftabfluss aus den umliegenden Versorgungskernen für zentrenrelevante Sortimente im Regelfall 10% nicht übersteigen darf. 3. Das Integrationsgebot, wonach sich Einzelhandelsstandorte zur Stärkung der Ortszentren und der Nahversorgung sowohl baulich als auch funktional in vorhandene städtebauliche Strukturen einfügen sollen. Im Regionalplan ist das Tammer Feld nicht als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Rückschlüsse auf die Einhaltung bzw. Abweichung von diesen Vorgaben lassen sich aus dem Gutachten nicht ableiten. Grund hierfür ist u. a., dass sich die gutachterliche Bewertung ausschließlich auf die geplante Erweiterung, nicht aber auf den Gesamtbetrieb bezieht. Zur raumordnerischen Bewertung ist genau dies aber zwingend vorgeschrieben.	

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		Zusammenfassung Es muss befürchtet werden, dass eine Erweiterung nachhaltige Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Kornwestheim mit sich bringt. Das Gutachten ist weder formal noch inhaltlich dazu geeignet, die sowohl städtebaulichen als auch funktionalen Auswirkungen einer Erweiterung des Breuningerlands auf die Stadt Kornwestheim nachvollziehbar darzustellen. Die Erweiterung steht aus Sicht der Stadt Kornwestheim im krasen Widerspruch zu den raumordnerischen Zielsetzungen, die Vitalität und Wettbewerbsfähigkeit der Innenstädte zu erhalten bzw. wieder aufzubauen. Der Einzelhandelserlass und auch die Festsetzungen im Regionalplan machen deutlich dass allgemein erkannt wurde, dass die Verlagerung des Einzelhandels auf die „grüne Wiese“ falsch ist. Demografischer Wandel, Verkehr, Nachhaltigkeit, Sicherheit sind nur einige der Gründe für dieses Umdenken. Es liegt auf der Hand, dass mit einer Erweiterung des Breuningerlands das bereits jetzt bestehende Ungleichgewicht weiter zu Lasten der Innenstädte verschoben wird. Auch die Stadt Kornwestheim ist von diesem Ungleichgewicht betroffen. Aus Sicht der Stadt Kornwestheim muss vor dem Hintergrund der o. a. Punkte jetzt als auch zukünftig eine Erweiterung des Breuningerlands abgelehnt werden.	
7	Stadt Asperg Schreiben vom 03.08.2010	Die Stadt Asperg begrüßt, dass durch das Planungskonzept lediglich eine Anpassung des Baufensters an den tatsächlichen Bestand, nicht aber eine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen ist.	<i>Ergebnis:</i> <i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung steht hierzu nicht im Widerspruch.</i>

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

III 61-1 mj/js

Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10

Behandlung der Stellungnahmen aus der **förmlichen** Beteiligung
in der Zeit vom 20.12.2011 bis 03.02.2012

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
8	Verband Region Stuttgart Schreiben vom 29.02.2012	Gegen den Bebauungsplan-Entwurf „Heinkelstraße Nord“ in Ludwigsburg werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben. Der Bebauungsplan begrenzt die Gesamtverkaufsfläche weiterhin auf den heutigen Bestand. Damit wird das im Regionalplan festgelegte Ziel, nachdem eine Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte nur an den hierfür im Regionalplan festgelegten Standorten zulässig ist, bauleitplanerisch wirksam umgesetzt. Der Verzicht auf die Festschreibung des bestehenden Verhältnisses zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente erscheint dabei vor dem Hintergrund der fehlenden Wirksamkeit einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan und angesichts des begrenzten Flächenpotenzials aus regionalplanerischer Sicht hinnehmbar. Bedenken dagegen können daher zurückgestellt werden. Die wesentliche raumordnerische Zielsetzung, die Wei-	<i>Ergebnis:</i> <i>Die Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart wird zur Kenntnis genommen. Die Planung steht hierzu nicht im Widerspruch.</i>

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		terentwicklung des bestehenden Einkaufszentrums aufgrund der Lage außerhalb hierfür regionalplanerisch vorgesehener Standorte zu vermeiden, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan erreicht. Der Verzicht auf die angeregte engere Anbindung des Baufensters an den bestehenden Baukörper erscheint vor dem Hintergrund der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verbundenen Festlegung der Gesamtverkaufsfläche unproblematisch. Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ist damit auch bei einer Veränderung des Baukörpers ausgeschlossen.	
9	Landratsamt Ludwigsburg Schreiben vom 02.03.2012	Naturschutz Die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung sollten entsprechend unserer Stellungnahme vom 10.09.2010 konkretisiert und verbindlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Wasserwirtschaft und Bodenschutz Um einen höhere Wasserrückhaltung zu erzielen, regen wir an, für die extensive Dachbegrünung eine Substratdicke von mindestens 10 cm festzusetzen. Altlasten Die im Textteil Ziffer C2 genannten Hinweise zu Bodenverunreinigungen im Bereich der Tankstelle sind korrekt, mit der Ausnahme, dass sich diese nicht im Südosten, sondern richtigerweise im Südwesten befindet.	Auf die verbindliche Festsetzung einer umweltfreundlichen Beleuchtung wird verzichtet. Für die Beleuchtung auf öffentlichen Flächen ist die Stadtverwaltung zuständig. Hier werden standardmäßig umweltfreundliche Beleuchtungsmittel verwendet. Im Übrigen wird aus mangelnder Kontrollmöglichkeit eine solche Festsetzung für nicht erforderlich gehalten. Je höher die (Mindest-)Substratstärke festgeschrieben wird, desto größer sind die damit verbundenen wirtschaftlichen Belastungen für den Grundstückseigentümer. Da bereits bei einer Substratstärke von 8 cm eine dauerhafte (extensive) Dachbegrünung möglich ist, wird an dieser Festsetzung festgehalten. Der Hinweis wurde entsprechend berichtigt.

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<i>Ergebnis:</i> <i>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Auf eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur umweltfreundlichen Beleuchtung wird verzichtet.</i>
10	Stadt Bietigheim-Bissingen	Verweis auf Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Grundsätzlich kann von hier aus der Verkaufsflächenbestand nicht geprüft werden. Der Bebauungsplanentwurf erhöht hingegen den zentrenrelevanten Anteil von genannten 39.000 m² auf 42.000 m². Dies verstößt gegen den Regionalplan, wonach bei der Weiterentwicklung bestehender Standorte, die nicht innerhalb der Vorranggebiete für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel liegen, die Vergrößerung zentrenrelevanter Verkaufsflächen ausgeschlossen wird. Gleichzeitig wird unter Bezug auf einen Bebauungsplan von 1971 das Baufenster umfassend in Größe und Lage – ohne weitere Gliederung der Nutzungen Einkaufszentrum, Tankstelle, Gastronomie, Stellplätze/Parkhaus – festgeschrieben. Dadurch soll dem Unternehmen „ein Reagieren auf die Anforderungen des modernen Einzelhandels“ ermöglicht werden. Weiterhin sind die möglichen Nutzungen nicht abschließend aufgezählt, sondern eröffnen Interpretationsspielräume. Dadurch entsteht ein Ausgestaltungsrahmen, der weit über die Bestandssicherung hinaus geht und zu einem deutlichen Attraktivitätsgewinn führen kann. Im Hinblick auf die nach wie vor fehlende Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Mit-	s. Abwägungsvorschlag zum Entwurf Es wird auf die Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart verwiesen: „Gegen den Bebauungsplan-Entwurf „Heinkelstraße Nord“ in Ludwigsburg werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben. [...] Die wesentliche raumordnerische Zielsetzung, die Weiterentwicklung des bestehenden Einkaufszentrums aufgrund der Lage außerhalb hierfür regionalplanerisch vorgesehener Standorte zu vermeiden, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan erreicht.“ Der Hinweis zur Verkleinerung des Baufensters wird zur Kenntnis genommen, aber abgewogen gegen die durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherte tatsächliche Nutzung und die durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 bisher zusätzlich möglichen Nutzung. Wegen der in den Bebauungsplan aufgenommenen Flächenbegrenzungen ergeben sich aus der Größe des Baufensters keine zusätzlichen Auswirkungen. Sie eröffnen jedoch dem Betrieb eine gewisse Flexibilität bei der Situierung der zugelassenen Nutzungen. Das Baufenster wird aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen und um den per Befreiung genehmigten Bestand erweitert.

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		telzentrum Bietigheim-Bissingen / Besigheim, sowie die Versorgungsbereiche der Stadt Bietigheim-Bissingen halten wir unsere bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken aufrecht.	Innerhalb dieses neu zugeschnittenen Baufensters in Verbindung mit den anderen im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung ergeben sich ausschließlich Nutzungen, die keine absehbaren zusätzlichen negativen Auswirkungen entfalten und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen auslösen (z.B. Errichtung von Lagerhallen). <i>Ergebnis:</i> <i>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. An der Ausgestaltung des Baufensters wird festgehalten.</i>
11	Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 03.02.2012	Aus raumordnerischer Sicht wird auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Anhörung vom 08.09.2010 verwiesen. Da der bestehende Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ aus dem Jahre 1971 gegen nachträglich aufgestellte regionalplanerische und landesplanerische Zielvorgabe verstößt, ist gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassung des Bebauungsplans dringend geboten. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Erweiterung des Breuningerlandes über den Bestandschutz hinaus nicht mehr möglich ist, bestehen aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“. Die Begründung aus dem Abwägungsprotokoll, warum keine zeitliche Begrenzung der Nutzung als Sondergebiet in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wer-	<i>Ergebnis:</i> <i>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums wird zur Kenntnis genommen. Die Planung steht hierzu nicht im Widerspruch.</i> Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans werden dem Regierungspräsidium die entsprechenden Unterlagen zugesandt.

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		den soll, wird akzeptiert. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – soweit möglich auch in digitaler Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.	
12	Bodensee-Wasserversorgung Schreiben vom 21.12.2011	In unserem Schreiben vom 24.08.2010 haben wir um Übernahme unserer Anlage nebst Schutzstreifen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gebeten. Durch die Verschiebung der Bebauungsplangrenze ist unsere Versorgungsleitung nicht mehr betroffen. Wir erheben diesbezüglich keine Forderungen mehr und erteilen unsere Zustimmung zum Verfahren.	<i>Ergebnis: Die Stellungnahme der Bodensee-Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung steht hierzu nicht im Widerspruch.</i>
13	Stadt Kornwestheim Schreiben vom 21.12.2011	Verweis auf Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.	<i>s. Abwägung zum Entwurf</i>
14	Stadt Asperg Schreiben vom 19.12.2011	Verweis auf Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.	<i>s. Abwägung zum Entwurf</i>

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

III 61-1 mj/js

Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10

Behandlung der Stellungnahmen aus der **erneuten förmlichen** Beteiligung
in der Zeit vom 17.01.2018 bis 09.03.2018.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
15	Landratsamt Ludwigsburg Schreiben vom 09.03.2018	Wasserwirtschaft und Bodenschutz Die unter Ziffer C.3 im Textteil zum Bebauungsplan angeführte Passage „gem. § 37 (4) Wassergesetz“ ist aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Novellierung des Wassergesetzes Ba.-Wü. Zu streichen. Immissionsschutz Mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans verfolgt die Stadt das Ziel Anpassungen bzw. Erweiterungen des vorhandenen Einzelhandelszentrums in geringem Umfang zu ermöglichen und ansonsten die Nutzung auf den derzeit baurechtlich genehmigten Umfang festzuschreiben. In Bezug auf die Parkmöglichkeiten soll eine Erhöhung der Stellplatzzahlen von 2.900 auf 3.100 Stellplätze ermöglicht werden. In Bezug auf den bisherigen Bebauungsplan-entwurf wurde die Zahl der zusätzlichen Stellplätze verdoppelt. Aufgrund der Erhöhung der Stellplatzzah-	Die Passage in den Hinweisen wird gestrichen. Der Eigentümer des Einkaufszentrums konnte im Rahmen einer eingereichten Bauvoranfrage nachweisen, dass es auf dem Gelände derzeit 2.967 Stellplätze im Bestand gibt. Bei einer Obergrenze von 3.100 künftig zulässigen Stellplätzen bedeutet dies effektiv eine Erhöhung um 133 Stellplätze gegenüber dem derzeitigen Bestand. Angesichts der vorliegenden Gutachten konnte die Erkenntnis gewonnen werden, dass damit keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies wird auch durch die Stellungnahme des

		len ist eine Erhöhung der Geräuschemissionen durch den Parkverkehr um ca. 0,3 dB(A) zu erwarten. Wir weisen darauf hin, dass sich seit der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplans Änderungen in Bezug auf die Ladenöffnungszeiten ergeben haben. Aufgrund der inzwischen eingeführten Öffnungszeiten donnerstags bis 22 Uhr ist davon auszugehen, dass Geräuschemissionen durch das Einkaufszentrum (z.B. Pkw-Verkehr) auch im Beurteilungszeitraum Nacht (22 – 6 Uhr) auftreten. Vermessung, Flurneuordnung, Breitband Die Verpflichtungen des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen. Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen.	Büros BS Ingenieure vom Mai 2018 bestätigt. Die Öffnungszeiten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Falls es im Vollzug zu Unverträglichkeiten kommt, kann behördlich dagegen eingeschritten werden.. Unter Ziff. C der textlichen Festsetzungen (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) wird ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des DigiNetzG aufgenommen. <i>Ergebnis:</i> <i>Die Hinweise des Landratsamtes Ludwigsburg werden teilweise berücksichtigt. Weitergehende Maßnahmen in Bezug auf den Immissionsschutz werden für nicht erforderlich gehalten.</i>
16	Stadt Bietigheim-Bissingen Schreiben vom 12.02.2018	<i>Die Wesentlichen Inhalte zusammengefasst (Original s. Anlage 5 zur Beschlussvorlage Nr. 422/18):</i> • Der Bebauungsplan lässt Verkaufsflächenerweiterung zu • Der Bebauungsplan enthält keine Sortimentsbeschränkung für den Bestand und die Erweiterungsflächen, dies führt zu Beeinträchtigungen der Stadt Bietigheim-Bissingen	Bei der Beurteilung des Bebauungsplans muss berücksichtigt werden, dass es sich um einen Änderungsbebauungsplan handelt, der eine starke Reduzierung der flächenmäßigen Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringt und gegenüber der genehmigten Einzelhandelsnutzung keine Sortimentserweiterungen vorsieht. Diese Besonderheit des Bebauungsplans lässt die Stellungnahme

	• Der Bebauungsplan sichert den bereits vorhandenen unverträglichen Bestand und begründet darüber hinaus einen Anspruch auf Erweiterungsflächen, auf denen wiederum keine Sortimentsbeschränkungen gelten • „Beschränkung der Verkaufsfläche auf den heutigen Stand“ reicht nicht aus • Verletzung des Abwägungsgebots, weil die Belange der Stadt Bietigheim-Bissingen nicht ausreichend berücksichtigt wurden • Verletzung des Rücksichtnahmegebots nach § 15 (1) S. 2 BauGB • Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebots nach § 2 (2) BauGB • Der Bebauungsplan darf aufgrund eines Abwägungsfehlers (fehlende Sortimentsbeschränkung) nicht in Kraft treten • Bisherige Stellungnahmen gelten weiterhin	der Stadt Bietigheim-Bissingen außer Betracht. Teilweise widerspricht sich die Stadt Bietigheim-Bissingen in ihrer Stellungnahme selbst. Mal wird von Erweiterungsflächen gesprochen, dann wiederum von der „vorgesehenen Beschränkung der Verkaufsfläche auf den heutigen Stand“. Der Bebauungsplan lässt keine Erweiterung der Verkaufsflächen zu. Eine Erhebung der bisher genehmigten Nutzungen auf Grundlage der erteilten Baugenehmigungen ergab folgendes (gerundetes) Ergebnis: Die durch rechtskräftige Baugenehmigungen gedeckte maximale Verkaufsfläche beträgt 42.000 m². Diese wird im Bebauungsplan als künftige Obergrenze festgeschrieben. Die derzeitige Einzelhandelsnutzung ist von bestandskräftigen Baugenehmigungen gedeckt und deshalb bestandsgeschützt. Innerhalb der Variationsbreite der erteilten Baugenehmigung 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. Auf der Grundlage der im Rahmen des Bebauungsplans erstellten Einzelhandelsgutachten konnte der Gemeinderat die Erkenntnis gewinnen, dass sich die regionale Ausstrahlung des Einkaufszentrums nicht erhöht, weil die Verkaufsfläche unverändert bleibt und auch für die sonstigen Nutzflächen nur geringfügige Erweiterun-
--	---	---

		gen zugelassen werden, so dass keine negativen Entwicklungen auf den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung zu erwarten sind. Es muss im Übrigen auch berücksichtigt werden, dass eine Verschiebung der Sortimentsanteile nicht im Interesse des Centerbetreibers liegt. Vielmehr ist die aktuell erfolgreiche Sortimentsverteilung Ergebnis intensiver Marktanalysen und stellt ein Charaktermerkmal des Einkaufszentrums dar, das sich im Breuningerland über Jahre bewährt hat. 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 konnte 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 Interessen angesehen wird. Die Stellungnahme der Stadt Bietigheim-Bissingen erkennt, dass der Änderungsbebauungsplan zwar keine Sortimentsbegrenzung beinhaltet, wohl aber die bisher planungsrechtlich zulässige flächenmäßige Nutzung erheblich einschränkt. Die von der Stadt Bietigheim-Bissingen geäußerten negativen Auswirkungen sind nicht Folge des Änderungsbebauungsplans, sondern allenfalls der bestandskräftig erteilten Baugenehmigungen. Die bestandskräftigen Regelungswirkungen der Baugenehmigung lassen sich durch eine Änderung des Bebauungsplans nicht beeinflussen. Die Möglichkeit, dass neue Baugenehmigungen erforderlich werden kön-
--	--	--

			nen, rechtfertigt es nicht, die derzeit ausgeübte Nutzung mit einer Sortimentsbeschränkung zu überplanen. Im Rahmen der Abwägung sind auch die Belange des Betreibers und dessen Vertrauen in den Bestand der Planung zu berücksichtigen. Wenn der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt, bleibt es bei der derzeit maßgeblichen Rechtslage und den durch bestandskräftige Baugenehmigungen gebilligten Auswirkungen auf die Nachbarkommunen. Würde ein Erweiterungsantrag gestellt, müsste über ihn auf dieser Grundlage entschieden werden. Der Änderungsbebauungsplan schafft insoweit Klarheit und Rechtssicherheit für die Zukunft. Die Stellungnahme lässt durchgehend außer Betracht, dass es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die bisher bestehende Rechtslage zugunsten der Stadt Bietigheim-Bissingen verbessert und nicht verschlechtert. Bezüglich der bisher abgegebenen Stellungnahmen wird auf die dazugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung verwiesen. <i>Ergebnis:</i> <i>Die Stellungnahme der Stadt Bietigheim-Bissingen wird zur Kenntnis genommen. Die darin geäußerten Bedenken werden aufgrund des oben Ausgeführten zurückgestellt.</i>
	Stellungnahme der Gemeinde Tamm vom 12.02.2018	<i>Die Wesentlichen Inhalte zusammengefasst (Original s. Anlage 6 zur Beschlussvorlage Nr. 422/18):</i> • Der Bebauungsplan lässt Verkaufsflächenenerweiterung zu	In wesentlichen Teilen sind die Stellungnahmen der Stadt Bietigheim-Bissingen und der Gemeinde Tamm identisch, weshalb auf die obigen Ausführungen verwiesen wird.

	• Der Bebauungsplan enthält keine Sortimentsbeschränkung für den Bestand und die Erweiterungsflächen, dies führt zu Beeinträchtigungen der Gemeinde Tamm • Der Bebauungsplan sichert den bereits vorhandenen unverträglichen Bestand und begründet darüber hinaus einen Anspruch auf Erweiterungsflächen, auf denen wiederum keine Sortimentsbeschränkungen gelten • „Beschränkung der Verkaufsfläche auf den heutigen Stand“ reicht nicht aus • Zunehmende Verlärmung von öffentlichen Einrichtungen (Kindertagesstätte und Rathaus) aufgrund vorhabenbedingter Steigerung des Durchgangsverkehrs führen zu Gefährdung des Bestands und des Betriebs der öffentlichen Einrichtungen • Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Gemarkung Tamm wurden nicht ausreichend untersucht • Verletzung des Abwägungsgebots, weil die Belange der Gemeinde Tamm nicht ausreichend berücksichtigt wurden • Verletzung des Rücksichtnahmegebots nach § 15 (1) S. 2 BauGB • Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebots nach § 2 (2) BauGB • Der Bebauungsplan darf aufgrund eines Abwägungsfehlers (fehlende Sortimentsbeschränkung und nicht ausreichende Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen) nicht in Kraft treten	Die Anregungen der Gemeinde Tamm wurden dem Büro BS Ingenieure mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt. Die Stellungnahme im Wortlaut kann der Anlage 7 zur Beschlussvorlage Nr. 422/18 entnommen werden. Im Wesentlichen kam der Gutachter zu folgender Einschätzung: „Es ist dargestellt, dass das Verkehrsaufkommen in der Ludwigsburger Straße West bedingt durch das Bauvorhaben in der Spitzenstunde eines Samtags um ca. 223 Pkw-E/h zunimmt. [...] Das Rathaus von Tamm liegt ca. 2,5 km vom Breuningerland entfernt. Es ist davon auszugehen, dass sich der Anteil des Verkehrsaufkommens von Breuninger am Gesamtverkehr der L 1133 bis zum Rathaus stetig verringert. Die Voraussetzungen einer spürbaren Verlärmung im Sinne einer Zunahme um 3 dB(A) sind aus unserer Sicht nicht gegeben.“ Weitergehende verkehrliche Untersuchungen waren und sind aus Sicht des Gutachters und der Stadt Ludwigsburg nicht erforderlich. <i>Ergebnis:</i> <i>Die Stellungnahme der Gemeinde Tamm wird zur Kenntnis genommen. Die darin geäußerten Bedenken werden aufgrund des oben Ausgeführten zurückgestellt.</i>
--	--	---