



LUDWIGSBURG

## **Anlage 2**

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG  
UND VERMESSUNG

# **Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 „Mäurach“ in Ludwigsburg-Eglosheim**

## **Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB**

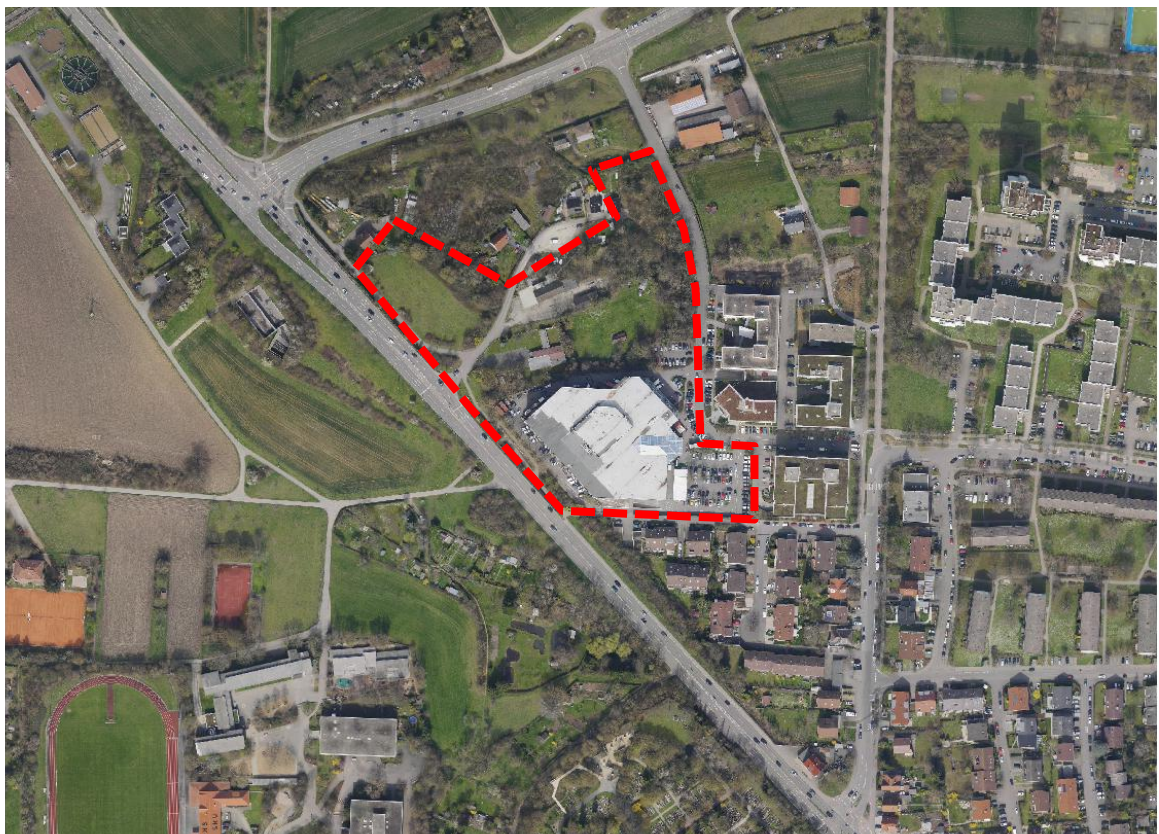
## I. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 „Mäurach“ sind:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634).  
*Gemäß § 245c (1) BauGB wird das Verfahren nach der vor dem 29.05.2017 geltenden Fassung fortgeführt.*
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## II. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1. Plangebiet



Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von brutto ca. 3,7 ha bildet den nördlichen Siedlungsabschluss des Ludwigsburger Stadtteiles Eglosheim. Es liegt südlich der L 1138 und ist über den nahegelegenen Anschluss an die BAB 81 sehr gut an das großräumige Verkehrsnetz der Region angebunden.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Splittersiedlung „Mäurach“ und im Osten durch die neue Monreposstraße, welche das Gebiet des Businessparks von der

L 1138 her anbindet. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze schließt das Wohngebiet „Am Heuweg“ an. Die Frankfurter Straße bildet den westlichen Abschluss des Geltungsbereiches.

## **2. Planungsanlass**

Anlass für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und damit der Anlass für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 „Mäurach“ sind die Erweiterungsabsichten eines im Gebiet ansässigen Einrichtungshauses.

Die Erweiterung des Möbelhauses soll, ausgehend vom Bestand, in nordöstlicher Richtung erfolgen.

Das bestehende Möbelhaus mit ca. 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll mit einer Erweiterung von 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Möbel auf insgesamt 25.000 m<sup>2</sup> den heutigen Wettbewerbsanforderungen angepasst und für das Unternehmen somit langfristig als Standort gesichert werden. Auch die vorhandene Lagerfläche sowie die bestehende Tiefgarage sollen erweitert werden. Die Tiefgarage soll außerdem unter bestimmten Bedingungen einen zusätzlichen Anschluss an die Frankfurter Straße bekommen.

## **3. Planungsziel**

Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens und der damit verbundenen Flächennutzungsplan-Änderung „Mäurach“ Nr. 27 ist die Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung des bestehenden Möbelhauses sowie für die notwendigen Verkehrs- und Ausgleichsflächen.

Das vorhandene Möbelhaus entspricht im Hinblick auf die vorhandenen Verkaufsflächen schon länger nicht mehr den heutigen Anforderungen des Marktes. Deshalb soll mit einer maßvollen, dem Standort angepassten Erweiterung dem Betreiber die Möglichkeit eröffnet werden, das Möbelhaus mit neuer konzeptioneller Ausrichtung für die Zukunft an den Standard der Mitbewerber anzupassen und den heutigen Standort städtebaulich zu stabilisieren und zu stärken.

Auf der Fläche östlich der Frankfurter Straße und nördlich der Straße Mäurach soll für den Eglosheimer Schützenverein ein Ersatzbau mit Parkierungsanlage errichtet werden.

Weiterhin soll die Ausweisung von Grünflächen der Sicherung der Belange des Biotop-Artenschutzes dienen. Auf den Entwicklungsflächen sollen Ersatzhabitats für die aus anderen Gebietsteilen vergrähten Zauneidechsen geschaffen werden. Außerdem soll ein Mindestwasserspiegel des vorhabenden Teiches gewährleistet werden, um die Voraussetzungen für den Fortbestand des vorhandenen Berg- und Teichmolchbestandes zu schaffen.

Nordöstlich des Möbelhauses erstrecken sich ausgedehnte Grünflächen des alten Steinbruchgeländes Mäurach. Diese werden erhalten und um Maßnahmen des Biotopschutzes aufgewertet.

#### 4. Regionalplan und regionalplanerische Beurteilung des Einzelhandelsvorhabens

Im derzeit gültigen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich seit dem 12.11.2010) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe nachrichtlich übernommen.



Bereits im Vorfeld des Planverfahrens wurde geklärt, ob das Vorhaben mit dem geplanten Umfang von ca. 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Raumbedeutsamkeit erlangt, die gemäß § 11(3) Raumordnungsgesetz (ROG) zu negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung führen kann. Deshalb wurde die GMA Ludwigsburg mit einer Verträglichkeitsstudie beauftragt, welche mit Schreiben der GMA vom 28.06.2018 nochmals bestätigt wurde.

Die Studie orientiert sich an dem auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom 22.07.1988 genehmigten Bestand. Demnach war eine Fläche von 1.818 m<sup>2</sup> für Hausrat, Glas, Keramik und Geschenkartikel, sowie insgesamt 3.636 m<sup>2</sup> für Teppiche, Fußbodenbeläge, Gardinen, Heimtextilien, Elektroeinbaugeräte und Beleuchtungskörper zulässig und soll Bestandsschutz genießen. D. h., in der Studie werden allein die Auswirkungen der Erweiterung der Verkaufsflächen im Kernsortiment „Möbel“ betrachtet.

Die Ergebnisse dieser Verträglichkeitsstudie vom 23.07.2012, verifiziert mit Stellungnahme der GMA vom 28.06.2018, lassen sich zusammenfassend festhalten:

- Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Ludwigsburg sowie auf benachbarte Zentrale Orte können ausgeschlossen werden.
- Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot liegt nicht vor.
- Das zentralörtliche Versorgungsgefüge wird im Sinne einer raumordnerischen Betrachtung nicht gestört.
- Es handelt sich zudem um einen Bestandsstandort.
- Mit der Erweiterung erfolgt der bereits in der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2014 empfohlene Ausbau der Möbelbranche.

Die Verträglichkeitsanalyse der GMA kommt außerdem zum Ergebnis, dass formal nicht von einem Verstoß gegen das raumordnerische Integrationsgebot auszugehen ist, da der Standort außerhalb des zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernes bereits besteht. Der Standort sei zudem nicht als klassischer dezentraler Standort einzuordnen, sondern kann durch Büro- und Wohnnutzungen im Standortumfeld als siedlungsräumlich teilintegriert bewertet werden.



Weiterhin könne der Flächenbedarf eines Möbelhauses ... im Ludwigsburger Innenstadtbereich nicht dargestellt werden. Die städtebaulichen Gegebenheiten würden keine Realisierung eines Möbelhauses mit heutigen Standortanforderungen in Bezug auf Fläche oder Verkehrsanbindung zulassen.

Die Inanspruchnahme des im Regionalplan festgelegten „Ergänzungsstandorts für großflächigen Einzelhandel“ ist für das Vorhaben nicht möglich, da der Bereich noch keiner Entwicklung zugeführt ist und in der vorgesehenen Funktion somit bisher noch nicht zum Tragen kommt.

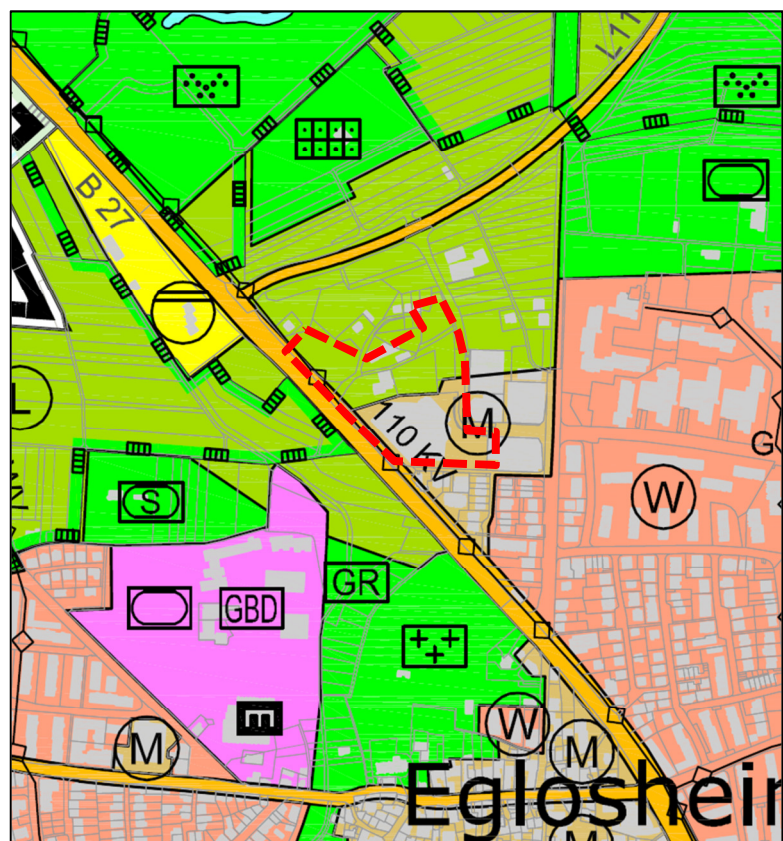
Insofern ist laut GMA-Analyse aktuell auch am Ergänzungsstandort kein geeignetes Flächenangebot vorhanden, um ein Möbelhaus in der vorgesehenen Größe zu realisieren.

Zudem handelt es sich um einen Bestandsstandort, der im aktuellen Einzelhandelskonzept Ludwigsburgs als Möbelhausstandort verankert ist und somit die Ansprüche an den sparsamen Umgang mit Flächen und an eine nachhaltige Entwicklung erfüllt.

## 5. Flächennutzungsplan und Beitrag für die Stadtentwicklung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarchchaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen auf Gemarkung Ludwigsburg mit Stand 12.05.2018, ist der zu ändernde Planbereich im nördlichen Teil als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die südlich anschließenden Flächen des bestehenden Möbelhauses sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan „Erweiterung Möbelhaus“ Nr. 073/03 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Es ist vorgesehen, das bestehende Möbelhaus mit Parkplatz und die geplante nördliche Erweiterung in eine Sonderbaufläche für ein Möbelhaus sowie Teile der landwirtschaftlichen Flächen in Grünflächen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Bei den geplanten Grünflächen soll eine Sondersportfläche für den Schützenverein ausgewiesen werden. Die übrigen Grünflächen sollen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt werden.

Das am westlichen Rand des Plangebiets liegende 110-kV-Erdkabel Eglosheim-Tamm der EnBW Regional AG ist durch die FNP-Änderung nicht betroffen.

Im Sinne der Stadtentwicklung für Ludwigsburg ist das Vorhaben zu begrüßen, da

- eine Stabilisierung und Sicherung eines bestehenden Möbeleinrichtungshauses erfolgt;
- mit dem Neubau eine gestalterische Aufwertung des gesamten Standortes verbunden ist;
- eine Standortsicherung der angrenzenden Spezialanbieter und damit eine Stabilisierung des Gewerbegebiets „Mäurach“ ermöglicht wird;
- kein neuer Flächenverbrauch notwendig wird, um das Angebot eines Möbeleinrichtungshauses in Ludwigsburg an anderer Stelle zu realisieren;
- eine neue Nutzung mit möglicherweise negativen Auswirkungen auf die Umgebung verhindert wird;
- ein Brachfallen/längerer Leerstand des Geländes/Gebäudes vermieden wird.

### III. Umweltbericht

Im Verfahren für den Bebauungsplan „Erweiterung Möbelhaus“ Nr. 073/03 wurde eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht erstellt. Dieser ist auch Grundlage für den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung Nr. 27 „Mäurach“.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zum Ergebnis, dass zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses keine Konflikte erkennbar sind, die der Fortsetzung der Planung entgegenstehen.

Das Vorhaben ist wegen der zu erwartenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ein Eingriff gemäß § 1 bzw. 2 BauGB und § 19 BNatSchG und muss daher der Eingriffsregelung unterzogen werden. Die Bewertung der Eingriffe erfolgte nach dem "Leitfaden zur Anwendung des monetären Ökokontoansatzes der Stadt Ludwigsburg" (HHP 2005).

Die Eingriffe in den Boden, wie Verlust der Bodenfunktion und Veränderung des Bodengefüges, sind in ihrer Beurteilung der Wirkung auf den Boden als sehr hoch einzustufen. Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope, das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt und die klimatische Situation (Klima/Luft) sind als hoch zu bewerten.

Der Eingriff kann durch Festsetzungen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Maßnahmen für den Artenschutz) im Bebauungsplan teilweise innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Es verbleibt insbesondere für die Schutzgüter Arten und Biotope, sowie Boden ein Defizit, welches außerhalb des Gebietes ausgeglichen werden muss. Dies erfolgt im Rahmen des Ludwigsburger Ökokontos. Darüber hinaus sind für den speziellen Artenschutz weitere Maßnahmen außerhalb des Gebietes sowie die Einrichtung einer Umweltbaubegleitung erforderlich.

Da der Bebauungsplan „Erweiterung Möbelhaus“ Nr. 073/03 im Parallelverfahren aufgestellt wird und die Beteiligungsschritte parallel und gleichzeitig erfolgen, wird hier im Detail auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 07.06.2019

Albrecht Burkhardt

Stadt Ludwigsburg

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung