



# FNP-Änderung „Mäurach“ in Ludwigsburg

## Nr. 27

### Abwägung zum Feststellungsbeschluss

#### I) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

##### aus der frühzeitigen Beteiligung

1. Verband Region Stuttgart
2. Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen
3. Amprion GmbH
4. Stadtentwässerung Ludwigsburg
5. Landratsamt Ludwigsburg
6. Regierungspräsidium Stuttgart
7. Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

#### II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

##### aus der frühzeitigen Beteiligung

Öffentlichkeit 1

#### III) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

##### aus der förmlichen Beteiligung

1. Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
2. Deutsche Telekom Technik GmbH
3. Polizeipräsidium Ludwigsburg
4. Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen
5. Regierungspräsidium Stuttgart
6. Landratsamt Ludwigsburg

#### IV) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

##### aus der förmlichen Beteiligung

Öffentlichkeit 1

## **I) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom **08.07.2013 - 16.08.2013** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

### **Keine Bedenken wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen:**

1. Zweckverband Landeswasserversorgung
2. Bodenseewasserversorgung
3. Syna GmbH
4. Ericsson Services GmbH
5. Vermögen und Bau Baden-Württemberg
6. Bezirkskammer Ludwigsburg der IHK
7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
8. EnBW (jetzt Netze BW)
9. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim
10. Polizeidirektion Ludwigsburg (keine Rückmeldung)
11. Handwerkskammer Region Stuttgart (keine Rückmeldung)
12. Deutsche Telekom GmbH (keine Rückmeldung)

### **Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:**

#### **1.) Verband Region Stuttgart**

(Schreiben vom 19.07.2013)

Neben der Ausweisung gewerblicher Bauflächen und Grünflächen ist im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans die Ausweisung einer Sonderbaufläche (Möbel) vorgesehen, mit der die Erweiterung des dort ansässigen Möbelhauses ermöglicht werden soll.

Vor diesem Hintergrund kann eine abschließende Stellungnahme aus regionalplanerischer Sicht nur im Zusammenhang mit einem entsprechend konkreten Bebauungsplanentwurf vorgenommen werden, auf dessen Grundlage erst abschließend beurteilt werden kann, ob und inwieweit die vorgesehene Einzelhandelsnutzung im Einklang mit den einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplans steht.

Anknüpfend an unser Schreiben vom 05.09.2012 sind als wesentliche Voraussetzungen für die Übereinstimmung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans mit den Zielen des Regionalplans zu nennen:

- für den geplanten Verkehrsflächenumfang werden die Einhaltung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots nachgewiesen und der Verkaufsflächenumfang im Bebauungsplan entsprechend begrenzt,

- die Erweiterung innerstadtrelevanter Sortimente gegenüber dem heutigen Umfang im bestehenden Möbelhaus wird ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage des Standorts außerhalb des im Regionalplan für das Mittelzentrum Ludwigsburg festgelegten Ergänzungsstandortes, ist zudem die Standortfrage näher zu begründen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet und nach Beschlussfassung im Rahmen der förmlichen Beteiligung übersandt. Aufgrund der Stellungnahme von Verband hierzu, bestand der Bedarf, die Festsetzungen hierzu nochmals zu ändern. Hierzu fand ein gemeinsamer Abstimmungstermin statt. Die Festsetzung bezüglich der Sortimente wurde im Rahmen eines erneuten Entwurfs neu formuliert: Das zentrenrelevante Sortiment wurde auf den Bestand festgeschrieben. Eine Abgrenzung ist nun klar möglich, da die Sortimente abschließend aufgezählt werden. Für den Fall eines Neubaus wird das zentrenrelevante Sortiment auf 3 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 350 m<sup>2</sup> begrenzt. Hierbei darf sich das zentrenrelevante Sortiment dann innerhalb der als Anlage E zum Bebauungsplan beigelegten Sortimentsliste bewegen.

Die Standortfrage ist in der Begründung näher erläutert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich das SO sowie die für die Umsetzung erforderliche Flächen, die gewerblichen Flächen werden nicht entwickelt. Entsprechend wurde auch der Geltungsbereich der FNP-Änderung verkleinert und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst. Die gewerblichen Bauflächen sind nicht mehr Bestandteil der FNP-Änderung.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

**2.) Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen**

(Schreiben vom 25.07.2013)

Die Belange der Stadt Bietigheim-Bissingen und der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaften Bietigheim-Bissingen/Ingersheim/Tamm sind durch die Planungen berührt.

Bei einer Erweiterung der Randsortimente können negative Folgen für die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Städte und Gemeinden nicht ausgeschlossen werden.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß Regionalplan (2.4.3.2.3 (Z)(3)) für diesen dezentralen Standort eine Beschränkung der Fläche für zentrenrelevante Randsortimente gilt und dies im Bebauungsplan festzusetzen ist.

Bei einer Erweiterung der Verkaufsflächen ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens in den umliegenden Städten und Gemeinden zu rechnen. Wir bitten um Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Stadt Bietigheim-Bissingen im Bebauungsplanverfahren.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Entwurf, und zwischenzeitlich auch ein erneuter Entwurf, wurden ausgearbeitet und nach Beschlussfassung im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung übersandt. Er wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung ebenso den Gemeinden Ingersheim und Tamm übermittelt und den Gemeinden die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt. Hierbei werden auch die dazugehörigen Unterlagen und Gutachten zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Stellungnahmen aus der (ersten) förmlichen Beteiligung wurden die Gutachten nochmals aktualisiert.

Die Festsetzung bezüglich der Sortimente wurde im Rahmen des erneuten Entwurfs neu gefasst. Das zentrenrelevante Sortiment wurde auf den Bestand festgeschrieben. Eine Abgrenzung ist nun klar möglich, da die Sortimente abschließend aufgezählt werden. Für den Fall eines Neubaus wird das zentrenrelevante Sortiment auf 3 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 350 m<sup>2</sup> begrenzt. Hierbei darf sich das zentrenrelevante Sortiment dann innerhalb der als Anlage E zum Bebauungsplan beigelegten Sortimentsliste bewegen.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.*

**3.) Amprion GmbH**

(Schreiben vom 26.07.2013)

Über den Geltungsbereich der genannten Flächennutzungsplanänderung verläuft im Schutzstreifen die 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Hoheneck-Herbertingen.

Gegen die Ausweisung von Grünflächen und gewerblichen Bauflächen im Schutzstreifen der Freilegung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Wir weisen jedoch schon jetzt darauf hin, dass eine bauliche Nutzung des Leitungsschutzstreifens nur eingeschränkt möglich ist und alle Maßnahmen im Schutzstreifen im Vorfeld mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen sind.

Maßnahmen die den Bestand oder Betrieb der Leitung gefährden sind untersagt.

**Stellungnahme der Verwaltung zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses:**

Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Schutzstreifen wurde im Bebauungsplan nachrichtlich festgesetzt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen/Hinweise wurden bereits zum Auslegungsbeschluss berücksichtigt.

#### **4.) Stadtentwässerung Ludwigsburg**

(Schreiben vom 16.08.2013)

Im geltenden Flächennutzungsplan nördlich des Mischgebiets als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesener Bereich ist in der bestehenden Entwässerungskonzeption von Eglosheim nicht enthalten.

##### **Stellungnahme der Verwaltung zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich das SO sowie die für die Umsetzung erforderliche Flächen, die gewerblichen Flächen werden nicht entwickelt. Entsprechend wurde auch der Geltungsbereich der FNP-Änderung verkleinert und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst. Für den Bebauungsplan wurde eine Entwässerungskonzeption erstellt.

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

#### **5.) Landratsamt Ludwigsburg**

(Schreiben vom 30.08.2013)

Naturschutz

##### Schutzgebiete

Für das von der Planung betroffene §30-Biotop (Feldhecke) ist im Zuge des Verfahrens eine Ausnahme oder Befreiung zu beantragen.

##### Neue Gewerbegebietsfläche

Neben der Ausweisung der Sonderfläche für die Erweiterung des Möbelhauses wird zusätzlich eine Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Diese erstreckt sich fingerförmig in den Außenbereich, was zur Zerschneidung bestehender Grünflächen und zu einer vollständigen Isolierung des Steinbruchgeländes Mäurach führen würde. Aus diesem Grund sehen wir diese Festsetzung kritisch und raten dringend, den Grünflächenkorridor zur Biotopvernetzung zu erhalten.

Falls an der Planung festgehalten wird, sind für die neuen Planungsflächen im derzeitigen Außenbereich ein Umweltbericht mit E/A-Bilanz sowie ein Artenschutzgutachten zu erstellen.

##### Artenschutz

Das vorliegende faunistische Gutachten zeigt auf, unter welchen Voraussetzungen bei der Erweiterung des Möbelhauses das Eintreten von Verbotstatbeständen in diesem sensiblen Bereich vermieden werden kann. Die Empfehlungen des Gutachtens sollten bei dem Vollzug des Bebauungsplans dringend beachtet werden. Ein Konzept zur Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung der Laichgewässer ist dringend zu erarbeiten.

Die Auswirkungen der neuen Gewerbegebietsflächen auf die Fauna im Steinbruchgelände Mäurach werden im vorliegenden Gutachten nicht betrachtet. Es ist insbesondere zu klären, wie sich weitere Versiegelungen im näheren Umfeld auf die Wasserstände der Laichgewässer auswirken. Das Gutachten ist entsprechend der tatsächlichen Planung zu ergänzen.

Die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung sollten aufgrund der Lage des Baugebiets in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer

Wir regen an zu untersuchen, ob eine getrennte Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswasser bei Neubauten möglich ist.

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz

Im Plangebiet stehen unter wenigen Metern mächtigen quartären Überdeckungen bzw. bereichsweise künstlichen Auffüllungen die Grundwasser führenden Schichten des Unterkeupers an. Außerdem sind dort einige Grundwasseraufschlüsse (Brunnen/Pegel) bekannt. Objektbezogene Baugrunderkundungen werden empfohlen.

Im Textteil zum Bebauungsplan sollten nachrichtlich folgende Punkte aufgenommen werden:

- Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
- Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis. Erdsondenbohrungen dürfen grundsätzlich nur bis zur OK, Haßmersheimer Mergel' geführt werden. Die Bohrungen sowie deren Ausbau müssen aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Gegebenheiten (z. B. mehrere GW-Stockwerke vorhanden) durch einen Sachverständigen überwacht werden. Erhöhte Aufwendungen und Risiken, welche zu Bohrtiefenbeschränkungen oder zum Abbruch von Bohrungen führen können, sind nicht auszuschließen.

Altlasten

Auf dem Flurstück 4474, welches innerhalb der für das Möbelhaus vorgesehenen Erweiterungsfläche liegt, waren früher eine Metallschleiferei sowie ein Autohändler tätig.

Nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen sind demzufolge nicht auszuschließen. Diese Fläche wurde am 11.01.2008 mit (B) – Neubewertung bei Nutzungsänderung bewertet. Daher sollte das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, bei zukünftigen, dieses Grundstück betreffende baurechtliche Genehmigungsverfahren beteiligt werden.

Immissionsschutz

Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan sowie die Untergliederungen im Bebauungsplan begegnen keinen durchgreifenden immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Unseres Erachtens sollte durch ein Lärmgutachten untersucht werden, ob und in wie weit die bestehende Bebauung durch die vorgesehene Erweiterung des Möbelhauses zu Lärmimmissionen führt, denen durch

Lärmschutzmaßnahmen dann zu begegnen ist. Es wird gebeten im weiteren Verfahren dieses Lärmgutachten den Unterlagen beizufügen.

#### Abfallwirtschaft

Sollte eine Überplanung der bisher bestehenden Straßen angestrebt werden, sind weiterhin die Vorgaben der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen einzuhalten, damit die Abfallentsorgung aufrechterhalten werden kann.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich das SO sowie die für die Umsetzung erforderliche Flächen, die gewerblichen Flächen werden nicht entwickelt. Entsprechend wurde auch der Geltungsbereich der FNP-Änderung verkleinert und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst. Die Hinweise zur FNP-Änderung, die auch für den aktuellen Geltungsbereich gültig sind, wurden berücksichtigt. Ein Großteil der vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden im Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Möbelhaus“ Nr. 073/03 (bisher: VHB „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“) abgehandelt, auf den Textteil, Begründung und die Abwägung zu diesem Verfahren wird verwiesen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

### **6.) Regierungspräsidium Stuttgart**

(Schreiben vom 02.09.2013)

#### Raumordnung

Im Hinblick auf die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes bestehen noch Bedenken. Der Bedarf für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen ist in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung noch darzulegen. Die Ausdehnung des geplanten Gewerbegebietes bis zur L1138 kann, sofern der Bedarf nachgewiesen wird, noch als randliche Ausformung des nördlichen verlaufenden Regionalen Grünzugs nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Stuttgart akzeptiert werden.

#### Landwirtschaft

Die Planung führt zu einem Verlust von hochwertigen Produktionsflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe. Der Flächenverlust für die Landwirtschaft durch die geplante Überbauung kann nicht an anderer Stelle wieder behoben werden, der Verbrauch an landwirtschaftlichen Nutzflächen kann nicht kompensiert werden. Damit ist es aus unserer Sicht auch bei diesem Vorhaben erforderlich, dass der öffentliche landwirtschaftliche Belang in die Abwägung eingeht. Die bisher vorgelegten Unterlagen werden diesem Umstand und der Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft in keiner Weise gerecht.

In der digitalen Flurbilanz ist die Fläche als Vorrangflur Stufe I gekennzeichnet. Gebiete der Vorrangflur Stufe I sind aufgrund ihrer natürlichen und agrarstrukturellen Merkmale besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollen dieser Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Fremdnutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe I, wie dem vorliegenden Plangebiet, sollten ausgeschlossen bleiben.

Gegen den Standort und insbesondere gegen die mangelnde Darstellung der landwirtschaftlichen Belange bestehen aus unserer Sicht deshalb erhebliche Bedenken. Über die agrarstrukturellen Belange hinaus sind ggf. einzelbetriebliche Belange darzustellen.

Die Unterlagen machen keine Aussage zum naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich. Vermutlich soll dieser über die „planungsrechtliche Sicherung des Steinbruchgeländes für die Biotopentwicklung“ erfolgen, was aus unserer Sicht akzeptabel wäre.

Bedenken bestehen unsererseits zur Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Grünflächen „zur harmonischen Einbettung der Bauflächen in das Landschaftsbild.“

#### Straßenwesen und Verkehr

Durch die Planung sind die Landesstraße L1138 und die Bundesstraße B 27 im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt Ludwigsburg betroffen. Innerhalb der Ortsdurchfahrt ist die Stadt Ludwigsburg der Straßenbaulastträger der L1138 und B 27.

#### Umwelt

Ein Teil der geplanten Gewerbefläche liegt in einem regionalen Grünzug. Artenschutzrechtliche Belange sind gem. §§ 44 ff BNatschG seitens der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen.

Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 43 Abs. 8 Nr. 4 und 5 BNatschG oder eine Befreiung nach § 62 BNatschG erforderlich ist, bedarf es eines Antrages an das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 55).

Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für besonders geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Mäurach vom 02.09.2013 wird im Übrigen verwiesen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich das SO sowie die für die Umsetzung erforderliche Flächen, die gewerblichen Flächen werden nicht entwickelt.

Entsprechend wurde auch der Geltungsbereich der FNP-Änderung verkleinert und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst. Somit führt die Planung in ihrer jetzigen Form auch nicht mehr zu einem Verlust von hochwertigen Produktionsflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe.

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung zu dem Regierungspräsidium übermittelt wurde. Gleiches gilt für verschiedene Gutachten zum Artenschutz, die dem Regierungspräsidium im Rahmen der Offenlage zum FNP und Bebauungsplan vorgelegt wurden.



Die Hinweise zur FNP-Änderung, die auch für den (zwischenzeitlich verkleinerten) Geltungsbereich gültig sind, wurden berücksichtigt. Die weiteren Hinweise und Anregungen wurden im Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Möbelhaus“ Nr. 073/03 (bisher: VHB „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“) abgehandelt, auf den Textteil, Begründung und die Abwägung zu diesem Verfahren wird verwiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

## **7.) Regierungspräsidium Freiburg**

(Schreiben vom 04.09.2013)

### Mineralische Rohstoffe

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwendungen. Es wird allerdings daraufhin gewiesen, dass in der vorliegenden Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) Blatt L 7120 Stuttgart-Nord im Norden der Fläche 27Ä-Eg-G eine ehemalige kleinräumige Rohstoffgewinnungsstelle (mit der LGRB-Rohstoffgewinnungsstellen-Nr. 7021-158) eingetragen ist. Laut Angaben des unveröffentlichten Lagerstättenarchivs des früheren Geologischen Dienstes aus dem Jahr 1947 wurde dort bis etwa 1922 Dolomitstein des Unterkeuper abgebaut.

### Grundwasser

Alle Plangebiete liegen im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet LB-Hoheneck. Für Baumaßnahmen, die tief in den Untergrund eingreifen (z.B. Erdwärmesonden) gelten Einschränkungen.

### Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismusuebersicht> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise wurden an den Bauherrn weitergegeben.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen/Hinweise wurden bereits zum Auslegungsbeschluss berücksichtigt.

## **II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom 09.07.2013 bis 09.08.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

## Öffentlichkeit 1

(Stellungnahme vom 19.07.2013)

Ich bin Eigentümer der im betreffenden Kartenausschnitt "Mäurach" in Ludwigsburg-Eglosheim gelegenen Grundstücke (...). Diese Grundstücke wurden mir von der Stadt Ludwigsburg mit notariellem Kaufangebot vom (...) angenommen. Hintergrund ist, dass eine Erbengemeinschaft, deren Miterbe ich war, Grundstücke geerbt hatte, die in dem Planfeststellungsgebiet "Umgehungsstraße Mäurach im Zuge der L 1138" lagen und die von der Stadt Ludwigsburg zum Bau dieser Maßnahme benötigt wurden. Diese Grundstücke hat die Stadt Ludwigsburg von der Erbengemeinschaft mit notariellem Kaufvertrag vom (...) erworben.

Als Ausgleich für diesen Verkauf sollten wir Miterben entweder den Kaufpreis erhalten oder die Möglichkeit haben, in dem östlich von der geplanten Umgehungsstraße benachbarten Gebiet Mäurach vergleichbare Grundstücke von der Stadt Ludwigsburg zu erwerben, von denen beide Vertragsparteien davon ausgingen, dass diese Ausgleichsflächen, die damals noch als Ackerland oder Bauerwartungsland ausgewiesen waren, über kurz oder lang aufgrund der unmittelbaren Nähe zur gewerblichen Bebauung und der Intention der Stadt Ludwigsburg, diese früher oder später auszuweiten, ebenfalls Gewerbegebiet werden.

Während ich mich zunächst für den Kaufpreis entschied, habe ich später doch das Angebot der Stadt Ludwigsburg angenommen und die Grundstücke im "Mäurach" erworben.

Dies deshalb, da weder für mich noch für die damaligen Vertreter der Stadt Ludwigsburg irgendein Zweifel bestand, dass diese Grundstücke über kurz oder lang von Ackerland in mindestens Gewerbegebiet hochgestuft werden. Sogar eine spätere Wohnbebauung war theoretisch denkbar.

Aufgrund der Lage, nämlich zwischen Frankfurter Straße, Monreposstr. und späterer L 1138 gingen jedoch alle Beteiligten und insbesondere auch die Stadt Ludwigsburg als Geschäftsgrundlage von einer späteren Nutzung des gesamten Gebietes als Gewerbegebiet aus. Möbelhaus und andere gewerblich genutzte Gebäude (Zimmerei Link) und auf der Ostseite diverse Wohnbebauung sind auf etwa der Hälfte der Fläche bekanntermaßen schon vorhanden und waren es auch damals schon beim Kauf durch mich.

Dementsprechend betrug der damalige Kaufpreis, den ich bezahlen musste, auch stattliche 75,-DM/m<sup>2</sup> und nicht, wie für Ackerland üblich, lediglich 15,- DM/m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Die Stadt Ludwigsburg hat für die Flächen, die sie für die Umgehungsstraße brauchte, an die Erbengemeinschaft teils nur 15 DM/m<sup>2</sup> bezahlt.

Im Kaufvertragsangebot der Stadt Ludwigsburg an mich vom 19.08.1999 unter § 3 Nr. 1 lautet es jedoch unter der Überschrift "Bebauungsplan, Umlegung u.a".: "Die Stadt Ludwigsburg beabsichtigt, im Bereich Mäurach einen Gewerbepark zu entwickeln..." Geschäftsgrundlage war somit die Entwicklung eines Gewerbeparks in dem Gebiet Mäurach.

Sie können sich vorstellen, wie entsetzt ich war, als ich nun in Ihrer amtlichen Bekanntmachung las, dass meine Grundstücke, die in diesem Gebiet liegen, nun nicht von Ackerland in Gewerbegebiet hochgestuft werden, sondern im Ergebnis in wertlose Grünfläche heruntergestuft und umgewidmet werden sollen.

Der Ziel der Flächennutzungsplanänderung und des parallel eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens ist nach Ihren Worten die Stabilisierung und Sicherung des bestehenden Möbeleinrichtungshauses und die Standortsicherung der angrenzenden Spezialanbieter, im Ergebnis somit eine Sicherung des

angesiedelten Gewerbes. Die Frage sei erlaubt: Wozu brauchen Sie die Grünflächen? Die Kunden des Möbelhauses und der Spezialanbieter kommen nur jeweils wenige Stunden zum Einkaufen, diese brauchen keine Grünflächen, sondern allenfalls Parkplätze oder Parkhäuser. Die Attraktivität eines Gewerbegebiets zum Einkaufen wird nicht durch Grünflächen erhöht, sondern durch die Ansiedelung von weiterem Gewerbe und weiteren Spezialanbietern und somit einer Erhöhung des Produktangebots. Dies insbesondere in Zeiten, wo Möbelhäuser reihenweise in Insolvenz gehen. Gerade deshalb ist ein starkes Gewerbegebiet, auch um die Abhängigkeit von einem Möbelhaus zu reduzieren, erforderlich. Grünflächen sind da lediglich Kontraproduktiv. Unabhängig hiervon sind um das Gebiet "Maurach" herum genug Grünflächen und Äcker vorhanden.

Im Übrigen ist das Kaufangebot der Stadt Ludwigsburg aus dem Jahr 1999 an mich so abgefasst, dass zwar mit einer Höherstufung des Gebiets geplant wird, auch was die Umliegung von Kosten und Beiträgen auf mich anbelangt, sowie sogar eine Überbauungspflicht mit einem gewerblichen Gebäude vereinbart wurde. Eine Herunterstufung zu Grünland ist jedoch keinesfalls geregelt oder ins Auge gefasst worden. Sollte es nun dazu kommen, würde für mich die Geschäftsgrundlage für den damaligen Kaufvertrag entfallen.

Ich sehe daher für mich nur 2 Möglichkeiten:

Entweder Sie ändern den Flächennutzungsplan so ab, dass auch meine Grundstücke zu Gewerbegebiet hochgestuft werden, wie dies auch in der Vergangenheit immer die Intention der Stadt Ludwigsburg war, und ermöglichen mir so ebenfalls eine gewerbliche Bebauung.

Oder Sie entschädigen mich für den entstehenden Wertverlust, der auch den entgangenen Gewinn umfasst. Eine Entschädigung kann auch so aussehen, dass Sie meine Grundstücke zu einem angemessenen Kaufpreis, jedenfalls nicht zu dem Preis von Grünland, erwerben.

**Stellungnahme der Verwaltung zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses:**

Der Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich verkleinert, dass die Grundstücke nicht mehr im Geltungsbereich der FNP-Änderung liegen. Dies resultiert daraus, dass der Geltungsbereich der FNP-Änderung an das Bebauungsplanverfahren angepasst wurde (auch hier wurde der Geltungsbereich wesentlich verkleinert). Die betroffenen Flächen sind nicht mehr Gegenstand des FNP-Verfahrens. Der Sachverhalt wurde somit außerhalb dieses Verfahrens geklärt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

### **III) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 26.03.2018 bis 04.05.2017 im Rahmen der förmlichen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

#### **Keine Bedenken wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen:**

1. Zweckverband Landeswasserversorgung
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
3. Handwerkskammer Region Stuttgart
4. Bodensee- Wasserversorgung
5. Syna GmbH
6. Ericsson GmbH
7. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (keine Rückmeldung)
8. Vermögen und Bau (keine Rückmeldung)
9. Verband Region Stuttgart (keine Rückmeldung)
10. Stadtwerke Ludwigsburg (keine Rückmeldung)
11. Stadtentwässerung Ludwigsburg (keine Rückmeldung)
12. Netze BW GmbH (keine Rückmeldung)
13. Amprion GmbH (keine Rückmeldung)
14. Stadt Marbach am Neckar (keine Rückmeldung)
15. Vermögen und Bau Baden-Württemberg (keine Rückmeldung)
16. Bezirkskammer Ludwigsburg der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (keine Rückmeldung)

#### **Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:**

##### **1.) Regierungspräsidium Freiburg**

(Schreiben vom 17.04.2018)

Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf.

nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.“

#### Grundwasser

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z. B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise wurden in den Hinweisteil des Bebauungsplans „Erweiterung Möbelhaus“ Nr. 073/03 aufgenommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

### **2.) Telekom Technik GmbH**

(Schreiben vom 30.04.2018)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise wurden in den Hinweisteil des Bebauungsplans „Erweiterung Möbelhaus“ Nr. 073/03 aufgenommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.

### **3.) Polizeipräsidium Ludwigsburg**

(Schreiben vom 02.05.2018)

Auf die allgemeinen städtebaulichen Hinweise, wie gut einsehbare und beleuchtete Tiefgaragen/Stellplätze, keine unübersichtlichen/dunklen Bereiche sowie Berücksichtigung

einbruchshemmender Maßnahmen (Aufzählung beispielhaft und nicht abschließend), wird hingewiesen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise bezugnehmend auf den Bebauungsplan „Erweiterung Möbelhaus“ Nr. 073/03 werden an die Bauausführenden weitergegeben.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

**4.) Stadt Bietigheim-Bissingen**

(Schreiben vom 02.05.2018)

Die Belange der Stadt Bietigheim-Bissingen sind nach den überlassenen Unterlagen in Bezug auf den Einzelhandel nicht berührt, nachdem wohl keine zusätzlichen zentrenrelevanten Sortimente bzw. Verkaufsfächen hierfür geplant sind. Das beigelegte Gutachten der GMA ist jedoch mittlerweile 6 Jahre alt. Eine Aktualisierung ist wünschenswert, da sich in der Zwischenzeit einiges im Einzelhandelsbestand der Stadt Ludwigsburg und der umliegenden Kommunen verändert hat. Besonderes Potenzial negativer Einflüsse auf die zentralen Versorgungsbereiche haben die zentrenrelevanten Sortimente. Wir bitten daher um Übersendung einer überprüfaren Abgrenzung der Rand- und Ergänzungssortimente und des Durchführungsvertrages.

Bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen hat die VVG Bedenken:

1. Verkehrserzeugung

Die Gutachter HEINZ + FEIER GmbH sowie BS INGENIEURE verwenden Kennwerte von reinen Möbelmärkten für das Kundenaufkommen. Die einschlägige Literatur unterscheidet zwischen Möbelmärkten und Selbstbedienungs-Möbelmärkten. Nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2006 ist für Möbelmärkte mit einem Kundenaufkommen von 0,06 bis 0,12 Kunden pro Quadratmeter Verkehrsfläche zu rechnen. Für einen Selbstbedienungs-Möbelmarkt ist mit einem Kundenaufkommen von 0,35 bis 0,50 Kunden pro Quadratmeter Verkehrsfläche zu rechnen. Da davon auszugehen ist, dass der Markt des XXXL Mann Mobilia eine Mischung aus beiden Kategorien ist, ist der gewählte Ansatz von 0,09 Kunden pro Quadratmeter Verkehrsfläche nach unserer Einschätzung zu gering. Geht man davon aus, dass 70 % des Marktes als Ausstellungsraum mit Beratung und Bestellung dient und 30 % des Marktes für den Verkauf von Möbelstücken und anderen Sortimenten zum Mitnehmen, so könnte man von einem mittleren Kundenaufkommen von  $0,70 \times 0,09 + 0,30 \times 0,42 = 0,19$  Kunden pro Quadratmeter Verkehrsfläche ausgehen. Danach ergibt sich ein doppelt so hohes Kundenaufkommen als in den Verkehrsuntersuchungen angenommen. Entsprechend gilt dies für den induzierten Verkehr (Kundenverkehrsaufkommen).

2. Leistungsfähigkeitsnachweise

Knotenpunkt Frankfurter Straße (B27) | L1138

Im Prognosefall erhöht sich auf der B27 die Kapazitätsauslastung stadtauswärts um rund 10 %, stadteinwärts um ca. 8 %. Es ist davon auszugehen, dass bei so einer hohen Auslastung von über 90 % die bestehende Koordinierung (Grüne Welle) nicht mehr funktioniert. Bereits heute treten zeitweise sehr hohe Rückstauungen bis zum Autobahnanschluss „Ludwigsburg-Nord“ und darüber hinaus auf. Nach der Anlage 1.1.2 erhöhen sich im Prognosefall diese hohen Rückstauungen noch um weitere 40 m. Unter Annahme projektbezogener Kundenverkehre wie unter 1. dargelegt, dürfte sich dieser Wert auf knapp 80m erhöhen.

#### Knotenpunkt Frankfurter Straße (B27) | Mäurach

Mit dem vom Büro Heinz + Feier angenommenen Kundenverkehrsaufkommen ergibt sich nach der Anlage 2.2.2 in der Knotenpunktzufahrt Mäurach eine Staulänge von 35 m. Der Abstand zwischen der Haltlinie und der Grundstückszufahrt beträgt ca. 20 m. Um die Rückstaugefahr auf die Bundesstraße 27 zu verringern, sind die vorgesehenen 3 Fahrstreifen in der untergeordneten Zufahrt Maurach sinnvoll. Bei einem höheren Kundenverkehrsaufkommen (s. 1. Verkehrserzeugung) konnte es sein, dass die Stauraumlänge nicht ausreicht.

#### 3. Verkehrssicherheitsaudit

In den bereitgestellten Unterlagen fehlt ein Straßenverkehrssicherheitsaudit, das die Verkehrssicherheit der geplanten Verkehrsanlagen bestätigt und aufzeigt, dass vom Bauvorhaben ausgehend keine Rückstauungen auf die Bundesstraße 27 zu erwarten sind. Wir bitten dieses nachzureichen.

#### 4. Geh- und Radweg

Der gemeinsame Geh- und Radwegs entlang der Frankfurter Straße (B27) ist mit einer Breite von ca. 2,00 m zu gering. Der Weg ist als Landesradweg zwischen Stuttgart und Heilbronn ausgewiesen. Nach den Musterlösungen für Radverkehrsanlagen in Baden-Württemberg ist für einen gemeinsamen Geh- und Radweg eine Mindestbreite von 2,50 m erforderlich. In der Planung sollte auch berücksichtigt werden, dass dieser Weg als möglich Trasse für den interkommunalen Radschnellweg (Mindestbreite: 4,00 m zuzüglich Fußweg) zwischen Ludwigsburg und Bietigheim-Bissingen dienen könnte.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Bedenken bezüglich des Stands zum GMA-Gutachten wurden von mehreren Seiten vorgetragen. Wir haben daraufhin den Vorhabenträger gebeten, sich diesbezüglich mit der GMA erneut in Verbindung zu setzen. Diese teilte mit Schreiben vom 26.06.2018 mit, dass „(...) keinerlei Anhaltspunkte dafür bestehen, dass man bei einer Neuberechnung und einer neuen Wettbewerbserfassung zu einer anderen Einschätzung gelangen könnte. Vielmehr handelt es sich bei den im Gutachten von 2012 ausgewiesenen Werten um „obere Ansätze“, die sich angesichts der positiven Einwohner-, Kaufkraft-, Wirtschafts- und moderaten Wettbewerbsentwicklung als oberer Betrachtungsrahmen herausgebildet haben, eine heutige Betrachtung könnte unter erheblichem Aufwand zu keinen höheren Umverteilungswirkungen kommen.“

Die Festsetzung bezüglich der Sortimente wurde im Rahmen des erneuten Entwurfs neu gefasst. Das zentrenrelevante Sortiment wurde auf den Bestand festgeschrieben. Eine Abgrenzung ist nun klar möglich, da die Sortimente abschließend aufgezählt werden. Für den Fall eines Neubaus wird das zentrenrelevante Sortiment auf 3 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 350 m<sup>2</sup> begrenzt. Hierbei darf

sich das zentrenrelevante Sortiment dann innerhalb der als Anlage E zum Bebauungsplan beigelegten Sortimentsliste bewegen.

Die Bedenken hinsichtlich des Verkehrs wurde vom Büro Heinz+Feier mit Schreiben vom 20.06.2018 erneut Stellung genommen. Die Ergebnisse werden hier auszugsweise zitiert:

zu Punkt 1. Verkehrserzeugung:

„Die von der Stadt Bietigheim-Bissingen angegebene Bandbreite von 0,35 bis 0,50 Kunden/m<sup>2</sup> VKF ist für das vorliegende „klassische“ Möbelhaus nicht anzusetzen. Nach der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Köln, 2007) und Bosserhoff, Dietmar (Programm Ver\_Bau : Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung; Gustavsburg 2016) trifft ein derartiges Kundenaufkommen nur für reine SB-Möbelmärkte bzw. IKEA-Möbelmärkte zu. Die in der Fachliteratur ausgewiesenen Kennwerte berücksichtigen neben Restaurantflächen auch Mitnahmebereiche.

Aus den uns vorliegenden Daten zur Kundenfrequentierung des Mann Mobilia Möbelhauses in Ludwigsburg wurde ein Kundenaufkommen von rund 0,075 Kunden/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) ermittelt. Dieser Wert wurde anhand der durchgeführten Zählungen (HEINZ + FEIER GmbH; Verkehrsuntersuchung Erweiterung Mann Mobilia in Ludwigsburg - Erläuterungsbericht; Wiesbaden, 22.09.2011) verifiziert. Für den geplanten Zustand mit erweiterter Verkaufsfläche wurde das Kundenaufkommen für die weiteren Berechnungen auf 0,09 Kunden/m<sup>2</sup> VKF angehoben.

Im Gegensatz dazu wird in der Regel davon ausgegangen, dass das Kundenaufkommen pro m<sup>2</sup> VKF bei steigender Verkaufsfläche sinkt (Bosserhoff, Dietmar; Programm Ver\_Bau : Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung; Gustavsburg 2016). Zudem ist bei nicht-integrierten und teilintegrierten Lagen – wie in Ludwigsburg – meist eine geringere Kundenfrequentierung festzustellen als bei integrierten Lagen (ebenfalls Bosserhoff). Beide Einflussfaktoren wurden hier nicht berücksichtigt. Unter anderem deshalb ist davon auszugehen, dass die getroffenen Annahmen auf der sicheren Seite liegen.“

zu Punkt 2. Leistungsfähigkeitsnachweise:

„Über die in der Verkehrsuntersuchung durchgeführten Berechnungen nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) hinaus, wurde die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte mit Hilfe einer Mikrosimulation nachgewiesen. Diese hat erforderliche Anpassungen in der Koordinierung berücksichtigt.

Zur Kundenfrequentierung wurde bereits oben Stellung genommen. Demnach ist von keiner höheren Kfz-Belastung durch Kunden als im Gutachten genannt auszugehen. Unabhängig davon sind die im Schreiben genannten Staulängen bei höherer Kundenfrequentierung nicht nachvollziehbar und scheinen willkürlich geschätzt zu sein. Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Berechnungen nach HBS weisen Staulängen bei einer Sicherheit gegen Überstauen von 95% aus. Dies bedeutet, dass der tatsächlich zu erwartende Rückstau in 95% der Fälle unter dem errechneten Wert liegt. Grundsätzlich können zudem über die Staulängen keine Rückschlüsse auf die Qualität des Verkehrsablaufs getroffen werden.

Bei der Ermittlung der Prognosebelastungen (HEINZ + FEIER GmbH; Verkehrsuntersuchung Erweiterung Mann Mobilia in Ludwigsburg - Erläuterungsbericht; Wiesbaden, 22.09.2011) wurden neben dem erwarteten Kfz-Aufkommen durch das geplante Möbelhaus auch eine allgemeine



Verkehrszunahme von 10% berücksichtigt. Aufgrund der hohen Grundbelastung auf den betrachteten Straßenabschnitten, fällt die absolute Zunahme der Kfz-Belastung durch das Möbelhaus vergleichsweise gering aus. Schwankungen im Kundenaufkommen haben demnach im Zuge der Hauptstraßen nur geringe Auswirkungen auf die mittleren Wartezeiten bzw. die Verkehrsqualitäten und die Staulängen.“

#### Verkehrssicherheitsaudit

Ein Verkehrssicherheitsaudit ist vorliegend nicht erforderlich, da die Änderungen geringfügig sind.

#### Geh- und Radweg

Die Richtlinie „Musterlösungen für Radverkehrsanlagen in Baden-Württemberg“ hat lediglich Empfehlungscharakter. Wo es möglich ist, wird diesen Empfehlungen gefolgt. Allerdings machen die baulichen Rahmenbedingungen durch die Fußgängerrampe an dieser Stelle die geringeren Radwegbreiten erforderlich, um allen Verkehrsteilnehmern, auch dem Fußgängerverkehr, gerecht zu werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.*

### **5.) Regierungspräsidium Stuttgart**

(Schreiben vom 02.05.2018)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 36.700 m<sup>2</sup>, die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche für Möbelsortimente ist in einem Umfang von 10.000 m<sup>2</sup> geplant. Für die Beurteilung der Frage, ob und in welchem Umfang sich der großflächige Einzelhandelsbetrieb auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt, bedarf es eines Verträglichkeitsgutachtens. Zwar wurde die GMA Ludwigsburg mit einer Verträglichkeitsstudie beauftragt. Dieses Gutachten wurde allerdings im Juli 2012 erstellt und ist somit bereits 6 Jahre alt. Diesem Gutachten wurden Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie der Stadt Ludwigsburg aus dem Jahr 2011 zu Grunde gelegt. Eine Vorort-Erfassung der wesentlichen Wettbewerbsstandorte in Ludwigsburg und der Region Stuttgart erfolgte ebenfalls im Jahr 2011. Es ist nicht auszuschließen, dass sich diese Entscheidungsgrundlage in der Zwischenzeit geändert hat.

Erforderlich ist daher ein aktualisiertes Verträglichkeitsgutachten oder die nachvollziehbare Darlegung, dass sich an der Beurteilungsgrundlage des GMA-Gutachtens aus dem Jahr 2012 nichts geändert hat.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 4 (Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen).

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen/Hinweise wurden berücksichtigt.*

## **6.) Landratsamt Ludwigsburg**

(Schreiben vom 09.05.2018)

Durch die Überplanung der bestehenden gemischten Baufläche, wird diese in zwei Teilflächen aufgespalten. Im Bereich der gemischten Baufläche im westlichen Teil des Heuwegs ist fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden. Mischgebietstypische Gewerbebetriebe bestehen dort nicht. Aufgrund der Grundstückszuschnitte ist auch keine Entwicklung in Richtung einer gemischten Nutzung zu erwarten. Vor diesem Hintergrund regen wir an die sich durch die Änderung des FNP ergebende Darstellung einer gemischten Baufläche im westlichen Teil des Heuwegs zu überdenken.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit der FNP-Änderung Nr. 27 ist keine gemischte Baufläche mehr vorhanden. Die ehemals gemischte Baufläche wird im Bereich der FNP-Änderung zur Sonderbaufläche, des Weiteren entstehen Grünflächen und Sondersportflächen. Die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind Bestandsflächen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen/Hinweise wurden nicht berücksichtigt.

## **IV) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom 03.03.2018 bis 04.05.2018 im Rahmen der förmlichen Beteiligung die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

### **Öffentlichkeit 1**

(Stellungnahme vom 03.05.2018)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ wurde aufgrund von Einwendungen verkleinert und der Geltungsbereich der jetzt vorgelegten FNP-Änderung daran angepasst. Zunächst möchten wir folgendes anmerken:

1. Die Änderung bezieht sich auf den völlig veralteten Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg aus dem Jahr 1984. Es ist völlig unverständlich, warum die Stadt Ludwigsburg nicht in der Lage ist, ihren Flächennutzungsplan auf geordnete Weise fortzuschreiben.
2. Der zitierte Umweltbericht des Bebauungsplanes „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ liegt leider noch nicht vor.

Ansonsten verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 3.5.2018 zum vorgenannten Bebauungsplan-Entwurf.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Unterlagen waren vollständig ausgelegt, der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.