



LUDWIGSBURG

TOP 1 Erweiterung XXXL MANN MOBILIA

TOP 1.1 BP „Erweiterung Möbelhaus“ Nr. 073/03 –

(bisher: VHB „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“

- Erneuter Entwurfsbeschluss

TOP 1.2 Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 „Mäurach“

- Feststellungsbeschluss

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 27.06.2019

FACHBEREICH STADTPLANUNG UND VERMESSUNG





100 Feet



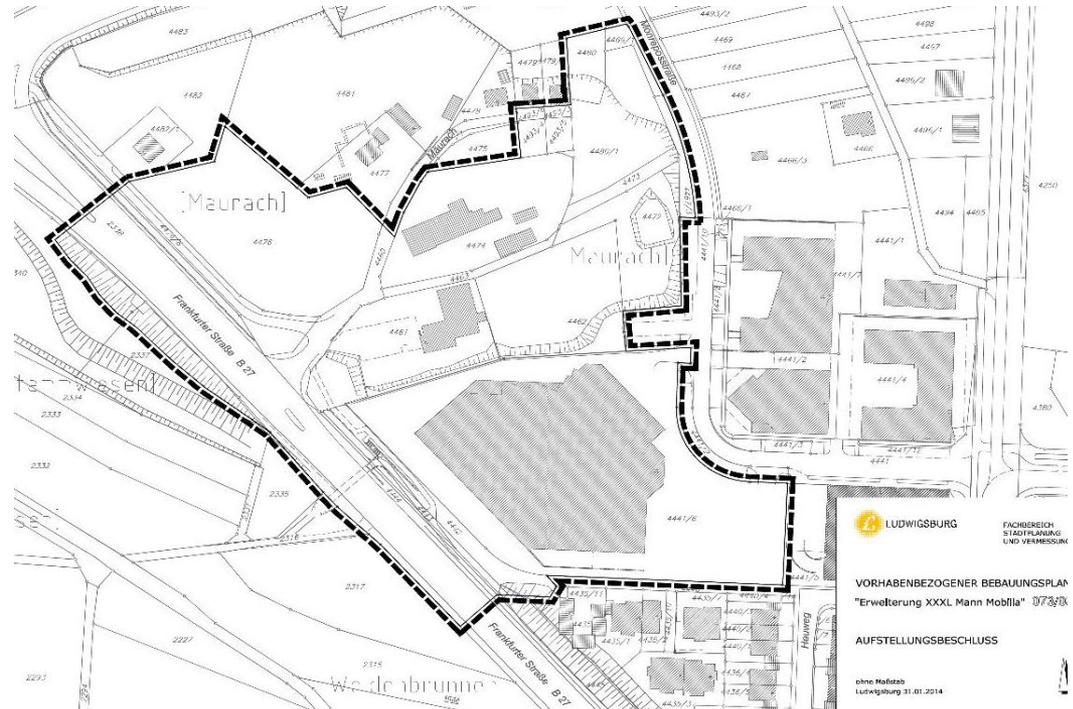


LUDWIGSBURG

TOP 1.1 Bebauungsplan „Erweiterung Möbelhaus“ Nr. 073/03

- Aufstellungsbeschluss
VHB „Erweiterung
XXXL – Mann Mobilia“

GR 26.02.2014





Wo befindet sich das Verfahren jetzt?

- **Entwurfsbeschluss** Gemeinderat am 28.02.2018
- **Öffentliche Auslegung** vom 13.03.2018 bis 04.05.2018
- Parallel dazu **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- Nächster Schritt: **Erneuter Entwurfsbeschluss** und **erneute Beteiligung**





Erforderliche Schritte aufgrund Ergebnisse Trägerbeteiligung

- Überarbeitung des **Gutachtens für Immissionsschutz** durch die GFI Kaiserslautern vom 17.08.2018
- Verifizierung der **Verträglichkeitsstudie der GMA zum Thema Einzelhandel** vom Juli 2012 durch eine erneute Beurteilung vom 28.06.2018
- Verifizierung des **Verkehrsgutachtens** des Büros Heinz & Feier vom 22.09.2011 durch das Büro BS-Ingenieure vom 07.05.2018



Erforderliche Schritte aufgrund Ergebnisse Trägerbeteiligung

- Das Gutachten von BS-Ingenieure geht auch auf den in der BTU-Sitzung am 22.02.2018 gemachten **Prüfauftrag** ein:
„Eine Kundenausfahrt über den Knoten B27/ Mäurach ist nur nach Norden in Richtung Autobahn zu ermöglichen.“
- **Berücksichtigung der Ergebnisse** im weiteren Verfahren:
 - ➔ Die parkhausinterne Verkehrsführung für ausfahrende Kunden-PKW´s erfolgt über die Monreposstraße
 - ➔ Sollte es dennoch zu Rückstauerscheinungen bei der Ausfahrt über den Knoten B27/Mäurach kommen, erklärt sich der Investor bereit, interne bauliche Maßnahmen umzusetzen
 - ➔ Bewohner und Anlieferverkehr können weiterhin in Richtung Innenstadt abbiegen



Was hat zum erneuten Entwurfsbeschluss und zur erneuten Beteiligung geführt?

Verband Region Stuttgart kann folgende Textfestsetzungen zum Sortiment nicht mittragen:

- **Randsortimente** (Hausrat, Glas, Keramik, Geschenkartikel, etc.) dürfen eine Verkaufsfläche von 1.818 m² nicht überschreiten.
- **Ergänzungssortimente** (Teppiche, Fußbodenbeläge, Gardinen, Heimtextilien, Elektroeinbau-geräte, Beleuchtungskörper, etc.) dürfen eine Verkaufsfläche von 3.636 m² nicht überschreiten.



Forderung des Verbandes Region Stuttgart

- Erweiterung innenstadtrelevanter Sortimente über den heutigen Bestand hinaus wird über konkrete Festsetzungen ausgeschlossen (Schriftverkehr VRS, 19.07.2013)
- Lage des Standortes außerhalb des im Regionalplan festgelegten Ergänzungsstandortes ist in der Begründung hinreichend dargelegt worden (Schriftverkehr VRS, 19.07.2013)
- Festsetzungen zum Sortiment stellen eine **regionalplanerische Zielverletzung** dar
- **Forderung:** zentrenrelevante (Rand)sortimente sind auf 3% der Gesamtverkaufsfläche und max. auf 350 m² zu beschränken.



Lösung des Konflikts Bestandsschutz / Vorgaben Regionalplan

■ **Wahrung Bestandsschutz**

XXXL darf die im GMA-Gutachten beschriebenen und vom VRS mitgetragenen Randsortimente und Ergänzungssortimente weiterhin anbieten. Dies soll auch für den **Havariefall** gelten.

■ **Zielerfüllung Regionalplan 2010**

bei **Abriss und Neubau** durch XXXL oder einen Rechtsnachfolger gilt die **Obergrenze von 350 m² für innenstadtrelevantes Sortiment**



Warum muss das Verfahren umgestellt werden?

- Die Festsetzungen zur Beschränkung der Sortimente sind nun **allgemein** gültig
- Sie beziehen sich nicht mehr **ausschließlich** auf den **Vorhabenträger XXXL**
- Deshalb muss das Verfahren von einem **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan** auf einen **Angebotsbebauungsplan** umgestellt werden
- **Bebauungsplan „Erweiterung Möbelhaus“ mit städtebaulichem Vertrag**



LUDWIGSBURG
 Fachbereich
 Stadtplanung
 und Vermessung

BEBAUUNGSPLAN
"Erweiterung Möbelhaus" 073/03
 ENTWURFSBESCHLUSS

ohne Maßstab
 Ludwigsburg, 07.06.2019

BP "Erweiterung Möbelhaus"



TOP 1.2 Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 „Mäurach“ - Feststellungsbeschluss

Geltender Flächennutzungsplan



Änderung Nr. 27



