



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 430/19

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Müller, Janina
Schröder, Sabine

Datum:

15.11.2019

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	05.12.2019	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	12.12.2019	ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Erweiterung Möbelhaus" Nr. 073/03 - Satzungsbeschluss

Bezug SEK: Masterplan 3 (Wirtschaft und Arbeit) / SZ 1 / OZ 2

Bezug:

VORL. NR. 147/13 – Aufstellungsbeschluss „Mäurach“ Nr. 073/02
VORL. NR. 017/14 – Aufhebungsbeschluss „Mäurach“ Nr. 073/02 und Aufstellungsbeschluss VHB „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ Nr. 073/03
VORL. NR. 462/17 – Entwurfsbeschluss VHB „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ Nr. 073/03
VORL. NR. 418/18 – Erneuter Entwurfsbeschluss BP „Erweiterung Möbelhaus“
VORL. NR. 172/13 – Einleitungsbeschluss FNP-Änderung „Mäurach“ Nr. 27
VORL. NR. 479/17 – Auslegungsbeschluss FNP-Änderung „Mäurach“ Nr. 27
VORL. NR. 438/18 – Feststellungsbeschluss FNP-Änderung „Mäurach“ Nr. 27

Anlagen:

1a Bebauungsplan vom 15.11.2019
1b Legende vom 15.11.2019
2 Textteil vom 15.11.2019
3 Begründung vom 15.11.2019
4 Abwägung vom 15.11.2019
5 Wesentliche Inhalte des Städtebaulichen Vertrags vom 14.11.2019

Beschlussvorschlag:

- I. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.
- II. Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Möbelhauses und die Neuansiedlung der Schützen auf dem Grundstück Flst. Nr. 4476.

- III. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Möbelhaus“ Nr. 073/03 werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO jeweils als Satzung beschlossen. Maßgeblich sind der Bebauungsplan (Anlage 1a und 1b) vom 15.11.2019, die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) vom 15.11.2019 und die Begründung (Anlage 3) vom 15.11.2019.
- IV. Die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Einrichtungshaus Ludwigsburg GmbH – XXXLutz und der Stadtverwaltung Ludwigsburg vom 14.11.2019 werden zur Kenntnis genommen (Anlage 5).



Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan hat einen wesentlichen Bezug zum Masterplan 3 „Wirtschaft und Arbeit“. Mit der Erweiterung des Möbelhauses wird für Ludwigsburg eine Versorgung auf hohem Niveau sichergestellt und das Warenssegment „Möbel“ auf den in der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2014 empfohlenen Ausstattungsstandard angehoben.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Anlass für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind die Erweiterungsabsichten des im Gebiet ansässigen Einrichtungshauses Ludwigsburg GmbH – XXXLutz. Die Erweiterung des Möbelhauses soll, ausgehend vom Bestand, in nordöstlicher Richtung erfolgen. Das bestehende Möbelhaus mit ca. 15.000 m² Verkaufsfläche solle mit einer Erweiterung von 10.000 m² Verkaufsfläche für Möbel auf insgesamt 25.000 m² den heutigen Wettbewerbsanforderungen angepasst werden 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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Möbelhauses ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Weiteren wird auf die als Anlage 3 beigefügte Begründung verwiesen.

Verfahrensverlauf

Die bisher erfolgten Verfahrensschritte des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Aufstellungsbeschluss VHB	26.02.2014
Abschluss Städtebauliche Rahmenvereinbarung	13.02.2015/ 02.03.2015
Öffentliche Bekanntmachung VHB	28.02.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10.03.2015 – 10.04.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	05.03.2015 – 10.04.2015
Entwurfsbeschluss VHB	28.02.2018
Öffentliche Bekanntmachung VHB	03.03.2018 und 24.03.2018
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	26.03.2018 – 04.05.2018
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	13.03.2018 – 04.05.2018
Erneuter Entwurfsbeschluss BP	03.07.2019

Öffentliche Bekanntmachung BP	28.09.2019
Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.10.2019 – 08.11.2019
Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	08.10.2019 – 08.11.2019
Abschluss Städtebaulicher Vertrag	14.11.2019

Ergebnisse aus der erneuten förmlichen Beteiligung

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Bedenken geäußert. Es gab Bedenken von der Netze BW hinsichtlich Pflanzgeboten und Pflanzbindungen auf bestehenden Leitungen, die aber ausgeräumt werden konnten. Das Landratsamt verweist auf die Erforderlichkeit eines Monitorings zum Artenschutz und bittet um Zwischenergebnisse dazu. Die Stadt Bietigheim-Bissingen erhebt Bedenken zur Einhaltung des Kongruenzgebots bzw. Beeinträchtigungsverbots und im Bereich Verkehr. Seitens der Öffentlichkeit wurden von zwei Seiten Bedenken geäußert, insbesondere zu den Themen Lärm und Verkehr.

Detaillierte Ausführungen der Stadtverwaltung hierzu können der Abwägung in Anlage 4 entnommen werden.

Änderungen gegenüber dem Entwurf

a) Gegenüber dem am 03.07.2019 vom Gemeinderat beschlossenen Entwurf wurden bis zur Offenlage folgende Änderungen vorgenommen:

- Umformulierung und Neustrukturierung der Festsetzung A 1 (ohne inhaltliche Änderung)
- die Regelungen zum Artenschutz werden unter den Hinweisen aufgeführt (die Einhaltung ergibt sich aus dem Artenschutzgesetz und wurde zusätzlich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert).
- In der Planzeichnung wurde das PFG 12 (Dachbegrünung) korrigiert
- die Formulierung zur „Bauweise“ (Ziffer A.3.1) wurde neu formuliert (ohne inhaltliche Änderung)
- die Nebenanlagen (Ziffer A.2.3) wurden detaillierter ausgeführt
- die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen (Ziffer A 2.5.1) wurde geschärft

Des Weiteren wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Diese Änderungen wurden komplett vor der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommen, so dass die Vorgaben des § 4a Abs. 3 BauGB eingehalten sind. Die Änderungen erfolgten aufgrund einer Rechtsberatung.

b) Änderung während und nach der Offenlage

- Aufgrund der Stellungnahme der Netze BW wurden die PFG 2 und PFG 4 dahingehend ergänzt, dass innerhalb des Schutzstreifens des 110kv-Kabels keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden dürfen. Dies war das Ergebnis einer Abstimmung mit der NetzeBW.
- Unter Ziffer B 3.2 der örtlichen Bauvorschriften wurde die Höhe eines möglichen Sichtschutzes von 2,00 m auf 2,50 m zugelassen. Das Pflanzgebot wurde entsprechend angepasst Dies erfolgte aufgrund der Stellungnahmen zweier Bürger und des Landratsamtes.

Diese Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die von diesen Änderungen betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren bezüglich der Änderungen beteiligt.

Unterschrift:

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 23, 60, 67, R05



LUDWIGSBURG

NOTIZEN