



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „Maybachstraße“

070/ 09

Vereinfachte Änderung der Bebauungspläne
„Tammer Feld“ Nr. 070/01 und 070/03 in diesen Bereichen

Begründung
Gemäß § 9 (8) BauGB

Stand 02.06.2010

Aufgestellt:
Fachbereich für Stadtplanung und Vermessung

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3.	Bestehendes Planungsrecht.....	3
4.	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	3
5.	Aufstellungsbeschluss, Plangebiet und Abgrenzung Geltungsbereich.....	4
6.	Anlass und Ziel der Planung	5
7.	Planinhalte.....	6
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
7.2	Weitere Festsetzungen und Bauvorschriften	8
8.	Belange des Umweltschutzes.....	9

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind:

- **Baugesetzbuch** (2004, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S.1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) und vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- **Die Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) und durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Die Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeitig rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg ist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Damit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Derzeit gelten im Plangebiet folgende Rechtsvorschriften:

- Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/01 vom 26.07.1969
- Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/03 vom 03.11.1973

4. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im "vereinfachten Verfahren" durchge-

führt. Hierfür sind die Voraussetzungen des § 13 BauGB zu prüfen.

Demnach kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, da die Änderung der beiden Bebauungspläne nicht die Grundzüge der Planung berühren. Im vorliegenden Fall soll die Art der baulichen Nutzung, sowie die Einzelhandels-Nutzung und die Vergnügungsstätten-Nutzung eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden.

Die den beiden Bebauungsplänen zugrunde liegende Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bleibt dabei in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet. Die Änderungen sind mit den Grundzügen der Planung vereinbar, da diese noch im Bereich dessen liegen, was der damalige Planer gewollt hat oder was er gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichungen gekannt hätte (s. auch die Begründung zu Ziffer 6 und 7).

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenfalls nicht, auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB liegen nicht vor.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gegeben.

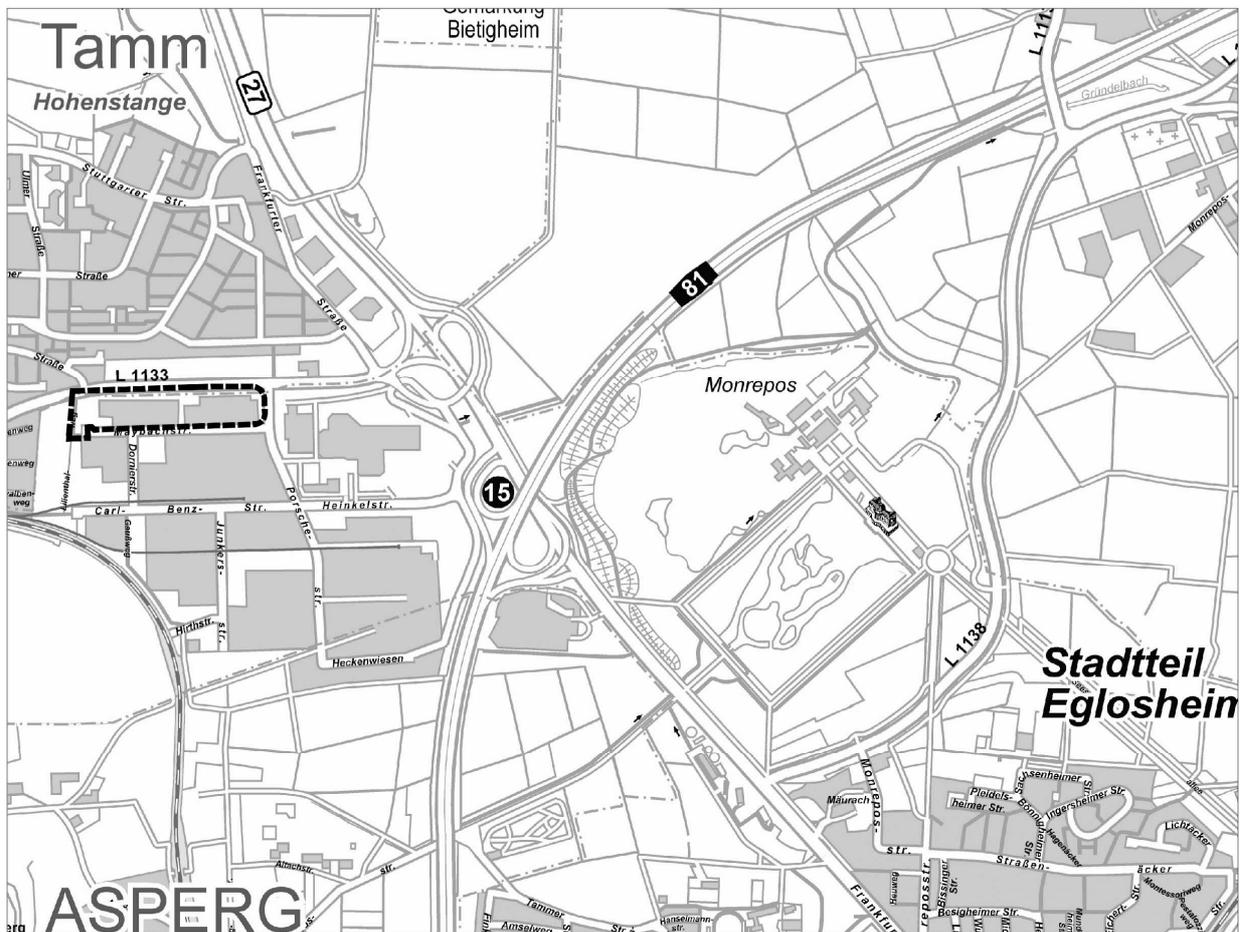
Von der frühzeitigen Beteiligung wird gemäß § 13 Abs 2 BauGB, von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung ist hier auch nicht gemeinschaftsrechtlich geboten: sie ist nicht erforderlich, da offensichtlich ist, dass die Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

5. Aufstellungsbeschluss, Plangebiet und Abgrenzung Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat am 28.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Maybachstraße“ Nr. 070/79 beschlossen (Vorl.Nr. 038/07).

Das Plangebiet schließt sich an die Bebauungsplanänderung „Ludwigsburg Nord“ Nr. 070/07 im Norden an und wird im Wesentlichen begrenzt durch die Maybachstraße, das Flurstück Nr. 7775, den Lilienthalweg, das Flurstück Nr. 7725/19 und die Porschestraße.

Maßgebend ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 28.01.2010 in dem die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs eingetragen sind.



6. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Gewerbeflächen nördlich der Maybachstraße den nicht erheblich belästigenden, ggf. produzierenden Gewerbebetrieben vorzuhalten und somit die Eigenart des Gebiets aufgrund der bereits vollzogenen Entwicklung zu bewahren. Dazu werden das bisher festgesetzte Mischgebiet (MI) und die bisherige Fläche für den Gemeinbedarf in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) umgewandelt.

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat in seiner Sitzung am 30.04.2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg beschlossen. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, insbesondere folgende Ziele der Konzeption im Geltungsbereich umzusetzen:

- Begrenzung der Verkaufsfläche, um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und / oder um Gewerbeflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

- Konsequenter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten über Bebauungsplanfestsetzungen gem. §1 Abs. 9 BauN-VO. Anwendung der Ludwigsburger Sortimentsliste mit der Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten für die rechtssichere Sortimentssteuerung in der Stadt.

Außerdem drohen entlang der Maybachstraße die Entwicklung einer "Rotlicht-Meile" und die Ansammlung von Spielstätten. Dies steht ebenfalls im Gegensatz zu dem städtebaulichen Ziel, das sich mittlerweile hin zum Gewerbegebiet entwickelte Plangebiet in seiner Eigenheit zu bewahren und birgt die Gefahr insbesondere folgender Fehlentwicklungen:

- Trading-Down-Effekte
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges
- Flächenverbrauch (Zweckentfremdung)
- Imageverlust

Ebenso ist das angrenzende Wohngebiet auf der Gemarkung Tamm vor solchen Entwicklungen und Ansammlungen zu schützen. Aufgrund dieser zu erwartenden Fehlentwicklungen werden die bestehenden Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters auf den passiven Bestandsschutz beschränkt.

Zur Sicherung der beschriebenen städtebaulichen Ziele ist die Änderung der Bebauungspläne „Tammer Feld“ Nr. 070/01 und Nr. 070/03 erforderlich.

Das im Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/03 vom 03.11.1973 festgesetzte Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kindergarten), Flurstück Nr. 7725/17 wird in ein eingeschränktes Gewerbegrundstück umgewandelt, da die Realisierung der vorgesehenen Kindergartennutzung zu keinem Zeitpunkt weiterverfolgt wurde. Die Genehmigung des benachbarten Bordellbetriebs konnte Ende der 90er Jahre nur aufgrund dieser Entwicklung erfolgen.

7. Planinhalte

Die wesentlichen Aussagen der Bebauungspläne „Tammer Feld“ Nr. 077/01 vom 26.07.1969 und „Tammer Feld“ Nr. 070/03 vom 03.11.1973 bilden weiterhin den Rahmen und die Grundlage für die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der städtebaulichen Zielsetzung ist für das Plangebiet eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung vorgesehen, um den Standort langfristig für nicht erheblich belästigende gewerbliche, ggf. produzierende Betriebe zu sichern. Damit wird die Nutzungsart entsprechend der seit Jahren anhaltenden Entwicklung des Mischgebiets hin zu einem Gebiet mit beinahe ausschließlicher gewerblicher Nutzung festgesetzt und die Eigenart des Plangebiets somit bewahrt.

Mit der weiterhin geltenden Einschränkung auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird der noch sehr vereinzelt bestehenden Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets Rechnung getragen, sowie der benachbarten Wohnnutzung auf der Gemarkung Tamm.

Diese vereinzelt bestehende nicht betrieblich bedingte Wohnnutzung genießt grundsätzlich passiven Bestandsschutz. Erweiterungen von zulässig errichteten Wohnungen im Rahmen des Bestandes sind zur Qualitätsverbesserung und Aufwertung von Wohnungen gemäß § 1 (10) BauNVO zulässig. Maßgebend ist dabei, dass die Erweiterungsfläche untergeordnet zur Hauptwohnfläche und räumlich dieser zugeordnet ist. In der Abwägung der Belange des betroffenen Eigentümers und dem Wunsch der Stadt nach Vorhalten von Flächen für gewerbliche und ggf. produzierende Betriebe, sowie Bewahren des bestehenden Gebietscharakters, werden Änderungen und Erneuerungen ausgeschlossen und Erweiterungen eingeschränkt. Neue nicht betrieblich bedingte Wohngebäude sind zukünftig aufgrund der Gebietsfestsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets ausgeschlossen.

Zur Umsetzung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigsburg und zur Sicherung des Ziels, den großflächigen Einzelhandel auf den eigentlichen Innenstadtbereich Ludwigsburgs östlich der Bahntrasse zu beschränken und damit die Funktion der Innenstadt Ludwigsburgs und die der Nachbarkommunen zu stärken, werden großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO und Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und ortszentrenschädlichen Branchen/Warengruppen innerhalb des Plangebiets generell ausgeschlossen.

Grundlage dieser Festsetzung ist der Beschluss des Gemeinderats der Stadt Ludwigsburg vom 30.04.2008, der auf einem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) basiert und eine Abgrenzung der integrierten Innenstadtlagen sowie eine Sortimentsdefinition innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Wa-

rensortimente beinhaltet.

Durch die Umstellung bzgl. der Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO 1990 wird der § 11 BauNVO 1990 wirksam, wodurch großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in Sonder- und Kerngebieten zulässig sind. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind solche Einzelhandelsbetriebe folglich ausgeschlossen.

Für den gesamten Planungsbereich sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die Vergnügungsstättenkonzeption umzusetzen, die am 21.10.2009 vom Gemeinderat beschlossen wurde, und um das bestehende Gewerbegebiet in seiner Eigenart zu bewahren und sich abzeichnende Fehlentwicklungen zu verhindern. Dies gilt insbesondere für Spielhallen, aber auch für Bordelle, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters.

7.2 Weitere Festsetzungen und Bauvorschriften

Mit Inkrafttreten der Festsetzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 070/09 treten alle entsprechenden bisher gültigen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen und Bauvorschriften der Bebauungspläne „Tammer Feld“ Nr. 070/01 und 070/03 bleiben unverändert und gelten fort.

Insbesondere sind in o.g. Plänen folgende weiterhin geltende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften geregelt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

Pflanzgebote

Verkehrsflächen/ -grün

Fläche für Bahnanlagen

Stellplätze

öffentliche Parkplätze

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nebenanlagen

Böschung

Grenze sonstiger Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Werbeanlagen

Einfriedigungen

8. Belange des Umweltschutzes

Die Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luftqualität, Flora/Fauna/Biotopstrukturen, Landschaftsbild/Ortsbild und Mensch werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt, da (nur) die Nutzungsmöglichkeiten neu geregelt und eingeschränkt werden.

Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes als gewerblicher Standort mit der damit verbundenen Bebauung, Versiegelung und Nutzung des Geländes sowie der bestehenden planungsrechtlichen Situation besteht kein Bedarf an Kompensation für in Anspruch zunehmende landschaftsökologische Potenziale.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 02.06.2010

Schuster