



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 201/11

Sachbearbeitung:

Schröder, Sabine
Bauer, Daniel

Datum:

06.05.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

19.05.2011
25.05.2011

Sitzungsart

NICHT ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan "Teinacher Straße" Nr. 079/07
- Aufstellungsbeschluss, Planungskonzept und frühzeitige Beteiligung der
Behörden und der Öffentlichkeit -

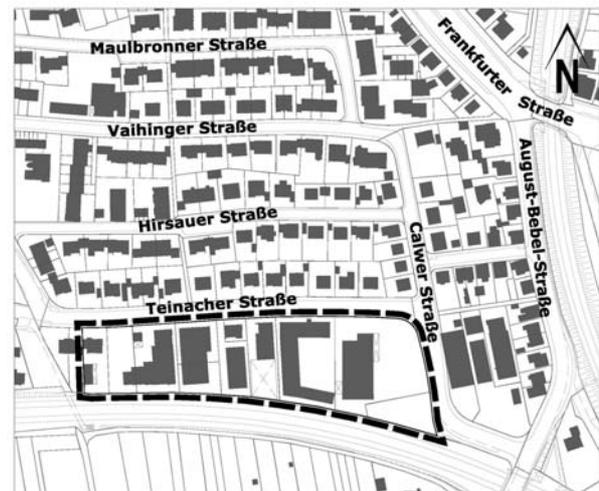
Anlagen:

- 1 Städtebauliches Planungskonzept vom 06.05.2011
- 2 Begründung zum Planungskonzept vom 06.05.2011
- 3 SEK-Ziele vom 06.05.2011

Beschlussvorschlag:

I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „**Teinacher Straße**“ Nr. 079/07 wird entsprechend dem Antrag des Bürgermeisteramtes (Fachbereich Stadtplanung und Vermessung) vom 06.05.2011 beschlossen.

Der zukünftige Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes umfasst nach dem derzeitigen Stand der Planung die Flurstücke 3388/5, 3388/4, 3388/3, 3388/2, 3388/9, 3388/1, 3388, 3388/2, 3386, 3385 sowie 3382. Maßgebend ist das **Planungskonzept** (Anlage 1) des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung vom 06.05.2011, in dem die Grenzen des künftigen Geltungsbereiches eingetragen sind.



II. Der Bebauungsplan wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Bebauungsplan "Teinacher Straße" Nr. 079/07

Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

III. Aufgrund von § 3 Abs. 1 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit einer einmonatigen Offenlegung der Pläne und Begründung beim Bürgerbüro Bauen durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt/Begründung:

I. Anlass für die Einleitung planungsrechtlicher Schritte ist ein Baugesuch der Laye-Martin Besitz GbR. Darin wird ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 664,5 m² beantragt. Nach dem bestehenden Planungsrecht, wonach es sich bei dem Gebiet um ein gemischtes Bauviertel handelt, wäre der Markt zulässig, da sich die beantragten Verkaufsflächen unter der angenommenen Grenze zur Großflächigkeit bewegen. Es werden jedoch ausschließlich innenstadtschädliche Warensortimente angeboten.

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 die Konzeption in folgenden Punkten umzusetzen:

- Begrenzung der Verkaufsfläche, um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.
- Konsequenter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. §1(9) BauNVO. Zur Anwendung kommt die Ludwigsburger Sortimentsliste mit der Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten für eine rechtssichere Sortimentssteuerung in der Stadt.

Des Weiteren sollen diese Flächen für kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe nachhaltig gesichert werden. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe innerhalb der Ortskerne und deren weiterem Umfeld wird aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen immer schwieriger. Daher ist es sehr wichtig diesen Betrieben, bei denen es sich oftmals um örtliche Familienbetriebe handelt, eine ortsnahe und zukunftsfähige Verlagerungsmöglichkeit anzubieten. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung kleinerer und mittlerer Handwerks- und Gewerbebetriebe zu sichern.

Um dem angrenzenden Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Teinacher Straße Rechnung zu tragen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters ausgeschlossen.

Dies entspricht auch der Zielsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Ludwigsburg, die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.10.2009 beschlossen hat.

II. Abgeleitet aus den städtebaulichen Zielsetzungen ist für das Gebiet eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung vorgesehen. Damit soll der Standort langfristig für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gesichert werden. Der bislang geltende Bebauungsplan sieht eine Gliederung der Nutzungsarten vor. Das heutige Erscheinungsbild des Plangebietes ist geprägt durch eine Wohnbebauung (teilw. als Bürogebäude genutzt) entlang der Teinacher Straße. Die gewerblichen Gebäudeteile schließen sich in Richtung Bahntrasse an. Diese horizontale Gliederung, die der heutigen Teinacher Straße eher den Charakter einer Wohnstraße vermittelt, soll weiterhin beibehalten werden. So kann die Eigenart des Plangebietes gewahrt bleiben.

Gemäß der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ludwigsburg soll der Einzelhandel auf den Versorgungskern der Innenstadt und die Versorgungszentren der Stadtteile beschränkt werden.

Um die Funktion der Innenstadt von Ludwigsburg sowie der Versorgungszentren innerhalb der Stadtteile sicherzustellen, werden großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des §11 (3) BauNVO und Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- bzw. ortszentrenschädlichem Warensortiment innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Aufgrund der Unvereinbarkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung und um künftig Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind gem. §1(6)1.Nr.1 BauNVO Vergnügungsstätten Bordellbetriebe, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters ausgeschlossen. Dies entspricht im Übrigen auch den mit der Vergnügungsstättenkonzeption verfolgten Zielen.

III. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt, da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt. Mit dem Bebauungsplan erfolgt lediglich eine Klarstellung der Art der baulichen Nutzung. Ziel des Bebauungsplanes ist es vorrangig innenstadtschädlichen Einzelhandel und Vergnügungsstätten auszuschließen.

Im „beschleunigten Verfahren“ gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Hinsichtlich der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird ein Ermessensspielraum eingeräumt. Die Beteiligung wird durchgeführt, um der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange schon frühzeitig die Möglichkeit zu geben sich an diesem Verfahren zu beteiligen.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler:

DI, DII, DIII, BüroOBM, R05, FBe 20, 23, 60, 61