



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 306/13

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Herr Martin Kurt  
Frau Janina Moll

**Datum:**

25.10.2013

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

07.11.2013  
20.11.2013

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:** Bebauungsplan "Vergnügungseinrichtungen westlich der Bahn" Nr. 024/04 - Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

**Bezug SEK:** Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit

**Bezug:** VORL.NR. 155/09 – Vergnügungsstättenkonzeption - Grundsatzbeschluss  
VORL.NR. 381/09 – Aufstellungsbeschluss

**Anlagen:**  
1      Bebauungsplanentwurf vom 25.10.2013  
2      Textliche Festsetzungen vom 25.10.2013  
3      Begründung vom 25.10.2013  
4      Bestandsplan zur Begründung vom 25.10.2013

**Beschlussvorschlag:**

- I. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen westlich der Bahn“ Nr. 024/04 vom 25.10.2013 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils mit Datum vom 25.10.2013, beschlossen.
  
- II. Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung, wird abgesehen.



- III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

### **Sachverhalt/Begründung:**

#### **Bezug zum Stadtentwicklungskonzept**

Im Masterplan 3 „Wirtschaft und Arbeit“ behaupten traditionelle Wirtschaftsbereiche ihre Bedeutung. Das produzierende Gewerbe nutzt den Strukturwandel als Chance. Mittelstand und Handwerk bilden eine tragende Säule der Wirtschaftsstruktur. Der starke Dienstleistungssektor gehört zu den Standortvorteilen. Durch den Bebauungsplan sollen negative Auswirkungen auf die bestehende wechselseitige Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe durch die Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen ausgeschlossen werden. Das Nebeneinander von Dienstleistung, Handel und kleineren Handwerksbetrieben gemeinsam mit Wohnen würde durch die Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen qualitativ herabgesetzt werden. Imageverluste des Gebietes könnten dann nicht vermieden werden. Daher dient dieser Bebauungsplan als gutes Steuerungselement, um eine negative städtebauliche Entwicklung zu vermeiden.

#### **Ausgangssituation und Ziel der Planung**

Nachdem vermehrt Anträge auf Vergnügungseinrichtungen, insbesondere für Spielhallen in der Innenstadt oder in Gewerbegebieten, eingingen, hat die Stadtverwaltung auf Antrag aus dem Gemeinderat im Jahr 2008 das Büro Dr. Donato Acocella aus Lörrach mit der Erarbeitung eines Gutachtens zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption beauftragt. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurde in den öffentlichen Sitzungen vom 22.07.2009 und 21.10.2009 durch den Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg ein entsprechender Grundsatzbeschluss gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen westlich der Bahn“ Nr. 024/04 ist es, städtebauliche Störungen durch Vergnügungseinrichtungen auszuschließen.

Der Planbereich ist insgesamt geprägt durch ein nachbarschaftsverträgliches Miteinander von qualitativem Wohnen und hochwertigen mischgebietstypischen Nutzungen. Hierzu gehören insbesondere Arztpraxen, Verwaltungsgebäude, private Bildungseinrichtungen und auch kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Im Bereich Martin-Luther-Straße, Hoferstraße, Mörikestraße, Schlachthofstraße ist das Gebiet mehrheitlich gewerblich geprägt. Der Dienstleistungsbesatz in diesem Bereich ist ein typisches Umfeld von Vergnügungseinrichtungen und insbesondere Spielhallen. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen, insbesondere Spielhallen, sind Störungen der Wohnnutzung nicht auszuschließen. Das Einbringen derartiger Nutzungen in diese Gemengelage würde zudem zu einer Verstärkung / Beschleunigung des Trading-down-Prozesses führen.

Ausgeschlossen werden sollen deshalb Nutzungen, die geeignet sind, die vorhandene wechselseitige Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe nachhaltig zu stören und dadurch bodenrechtlich relevante Spannungen zu erzeugen. Insbesondere soll das nutzungsverträgliche Nebeneinander von Wohnen, Handel und Gewerbe weiterhin gewährleistet werden.

## Bisheriger Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum
Vergnügungsstättenkonzeption – Grundsatzbeschluss, Vorlage Nr. 155/09	Beschluss vom 22.07.2009 und Beschluss vom 21.10.2009
Aufstellungsbeschluss, Vorlage Nr. 381/09	Beschluss vom 23.09.2009
Öffentliche Bekanntmachung	In der LKZ am 26.09.2009
Veränderungssperre, Vorlage Nr. 052/10	Inkrafttreten am 03.04.2010
Verlängerung Veränderungssperre, Vorlage Nr. 013/12	Inkrafttreten am 10.03.2012
Erneute Verlängerung Veränderungssperre, Vorlage Nr. 085/13	Inkrafttreten am 30.03.2013

## Veränderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 23.09.2009 nicht verändert.

## Weiteres Vorgehen

Gemäß § 3 (2) BauGB wird der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung für einen Monat beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

## Unterschrift:

**Martin Kurt**

Verteiler: DI, DII, DIII, 23, 32, 60, R05