



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 006/14

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Frau Janina Moll  
Herr Martin Kurt

**Datum:**

31.01.2014

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

13.02.2014  
26.02.2014

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:** Bebauungsplan "Vergnügungseinrichtungen westlich der Bahn" Nr. 024/04 -  
Satzungsbeschluss

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

**Bezug:** VORL. NR. 155/09 Vergnügungsstättenkonzeption – Grundsatzbeschluss  
VORL. NR. 381/09 Aufstellungsbeschluss  
VORL. NR. 306/13 Entwurfsbeschluss

**Anlagen:** 1 Bebauungsplan vom 31.01.2014  
2 Textliche Festsetzungen vom 31.01.2014  
3 Begründung vom 31.01.2014  
4 Bestandsplan zur Begründung vom 31.01.2014  
5 Abwägung vom 31.01.2014

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die im Rahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 5) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 5 beschlossen.
- II. Der Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen westlich der Bahn“ Nr. 024/04 vom 31.01.2014 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils mit Datum vom 31.01.2014, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



## **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**

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 der Planung**

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

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Vergnügungsstättenkonzeption – Grundsatzbeschluss, Vorlage Nr. 155/09	22.07.2009 und 21.10.2009
Aufstellungsbeschluss, Vorlage Nr. 381/09	23.09.2009
Öffentliche Bekanntmachung	26.09.2009
Entwurfsbeschluss, Vorlage Nr. 306/13	20.11.2013
Öffentliche Bekanntmachung	23.11.2013
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 (2) BauGB	03.12.2013 – 10.01.2014
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 (2) BauGB	27.11.2013 – 10.01.2014

## Unterschriften:

**Martin Kurt**

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