



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 054/14

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Schuster, Jeanette
Bauer, Daniel

Datum:

14.02.2014

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

27.02.2014
19.03.2014

Sitzungsart

NICHT ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Schönbeinstraße Süd" Nr. 026/09
- Aufstellungsbeschluss

Bezug SEK: Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Abgrenzung Geltungsbereich vom 14.02.2014

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des **Bebauungsplanes „Schönbeinstraße Süd“ Nr. 026/09** wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 14.02.2014.
- II. Ziel der Planung ist es die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit betriebsbedingtem Wohnen entlang der Schönbeinstraße zu realisieren.
- III. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird durchgeführt.



Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Mit der Aufstellung des BP „Schönbeinstraße Süd“ Nr. 026/09 werden insbesondere die strategischen Ziele des Themenfeldes Wirtschaft & Arbeit umgesetzt. Im bisherigen Industrieviertel nach Ortsbausatzung sollen Flächen für mittelständische Gewerbebetriebe gesichert werden. Die benachbarten Gewerbeflächen sollen vor Einschränkungen durch die nördlich der Schönbeinstraße angrenzende Wohnbebauung geschützt werden. Die Wohnbebauung wiederum soll nicht durch zunehmenden Gewerbe- und Verkehrslärm beeinträchtigt werden.

Ausgangssituation

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Gewerbeflächenkonzeption der Stadt Ludwigsburg wurden bestehende, nicht aufgesiedelte und potentielle Gewerbeflächen innerhalb der Gemarkungsgrenze aktualisiert und die bestehenden Handlungsspielräume der Stadt bei Flächenbedarf für gewerbliche Nutzungen abgesteckt. Dabei hat sich gezeigt, dass sich die Situation für die Wirtschaftsförderung in den vergangenen Jahren nicht verbessert hat: Es ist weiterhin schwierig, kleineren und mittleren (Handwerks-)betrieben geeignete Grundstücke für ihre Weiterentwicklung anzubieten. Für großflächige Ansiedlungs-, bzw. Erweiterungswünsche stehen derzeit insbesondere die Gewerbegebiete „Hintere Halden“ und „Waldäcker“ zur Verfügung. Neue Flächenausweisungen stoßen zunehmend auf Schwierigkeiten.

Innerhalb der Weststadt, die mit einem Gewerbeflächenanteil von 34% der Stadtteil mit dem höchsten Gewerbeanteil in Ludwigsburg ist, ergibt sich für bestehende und zukünftige gewerbliche Nutzungen zudem folgendes Problem: Aufgrund der erhöhten Wertabschöpfung bei der Konversion von Gewerbe- in Wohnbauflächen erhöht sich stetig der Druck auf vorhandene Misch- und Gewerbeflächen.

Nach langen Kaufverhandlungen zwischen der BayWa und der Stadt Ludwigsburg, konnte die Firma Strenger Bauen und Wohnen das Gelände im Juni 2012 erwerben. Dabei waren dem Käufer das bestehende Planungsrecht und die Beschlusslage der gemeinderätlichen Gremien vom 06.07. und 08.07.2010, Vorl. Nr. 228/10, die vorsieht das Areal weiterhin gewerblich zu nutzen, bekannt. Die im Anschluss mit der Stadt geführten Gespräche zur weiteren Nutzung der Fläche hatten seitens der Firma Strenger stets die Konversion großer Grundstücksteile in Wohnbaufläche zum Ziel. Eine entsprechende Bauvoranfrage ist für März 2014 angekündigt. Zur Sicherung des kommunalpolitischen Handlungsspielraums und zur Klarstellung der planungsrechtlichen Situation empfiehlt die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss zu fassen, zumal die Fläche momentan größtenteils verpachtet ist und eine große Nachfrage von Handwerks- und mittelständischen Gewerbebetrieben bei der Stadt besteht.

Ziel der Planung

Die übergeordnete städtische Planung (Wohnbaupotenziale und Gewerbeflächenentwicklung) sieht für dieses Areal keine neue Wohnnutzung vor. Ziel ist daher die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit betriebsbedingtem Wohnen entlang der Schönbeinstraße. Damit sollen die Schwierigkeiten, die das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung mit sich bringt, so weit wie möglich gelöst werden. Das bedeutet: Schutz der angrenzenden Gewerbeflächen vor Einschränkungen durch benachbarte Wohnbebauung, gleichzeitig keine Zunahme der Lärmbelastung der bestehenden Wohnnutzung nördlich der Schönbeinstraße.

Weiteres Vorgehen

Mit der **Einleitung des Bebauungsplanverfahrens** hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg die Möglichkeit seinen konstruktiven Gestaltungsspielraum in vollem Umfang aktiv auszuschöpfen. Dazu sollen parallel zum Bebauungsplanverfahren mit der Firma Strenger weitere Gespräche zur Entwicklung eines innovativen Handwerker- und Gewerbehofs mit betriebsbedingtem Wohnen entlang der Schönbeinstraße geführt werden. Die Politik hat dabei jederzeit die Möglichkeit das Planungsziel zu konkretisieren und an die Ergebnisse der Abstimmungsgespräche anzupassen.

Gemäß § 3 (1) BauGB wird der Aufstellungsbeschluss für die Dauer eines Monats zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 (1) BauGB schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Unterschrift:

Martin Kurt

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