



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 163/14

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Schuster, Jeanette
Bauer, Daniel

Datum:

09.05.2014

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

22.05.2014
04.06.2014

Sitzungsart

NICHT ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

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

Bezug SEK: Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit

Bezug: VORL. NR. 054/14 Aufstellungsbeschluss (keine Beschlussfassung)

Anlagen: 1 Abgrenzung Geltungsbereich vom 09.05.2014

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 09.05.2014.
- II. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit Wohnnutzung entlang der Schönbeinstraße.
- 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 nun eingegangen.

Zur Sicherung des kommunalpolitischen Handlungsspielraums und zur Klarstellung der planungsrechtlichen Situation empfiehlt die Verwaltung einen **Aufstellungsbeschluss** zu fassen. In der Folge sollen die Gespräche mit der Firma Strenger vertieft und eine angemessene, nachhaltige Planung für diesen wertvollen Standort am Siedlungsrand zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung ausgehandelt werden.

Ziel der Planung

Die übergeordnete städtische Planung (Wohnbaupotenziale und Gewerbeflächenentwicklung) sieht für dieses Areal keine neue Wohnnutzung vor. Allerdings kann ein neues Bebauungsplanverfahren in diesem Bereich dazu genutzt werden, die erheblichen Schwierigkeiten, die die direkte Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzung mit sich bringt, zu entschärfen und eine deutliche **Wohnumfeldverbesserung** ohne Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung zu erzielen.

Die revitalisierten Gewerbeeinheiten im rückwärtigen Bereich des ehemaligen BayWa-Areals sollen hierfür zukünftig ausschließlich durch die nach Osten verlängerte Kammererstraße erschlossen werden. Ein Teil der angrenzenden bestehenden Betriebe erhält dabei ebenfalls eine neue

rückwärtige Anlieferungsmöglichkeit. Die neue Erschließungsstraße führt zu einer **Entlastung der Schönbeinstraße** von störendem Gewerbeverkehr und ermöglicht damit die Anpassung des Straßenquerschnitts an die angrenzende Wohnnutzung.

Im Bereich des BayWa-Areals eröffnet dies die Möglichkeit, entlang der Schönbeinstraße Wohnnutzung zu entwickeln, die ein angemessenes Gegenüber zur bestehenden Bebauung darstellt. Entsprechende Abstandsflächen und planungsrechtliche Nutzungseinschränkungen in direktem Anschluss an die Wohnnutzung entschärfen den räumlichen Nutzungskonflikt.

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 mit der Firma Strenger weitere Gespräche zur Entwicklung eines innovativen und für die Stadt Ludwigsburg nachhaltigen Gewerbegebiets in Kombination mit hochwertigem Wohnen entlang der Schönbeinstraße geführt werden. Die Politik hat dabei jederzeit die Möglichkeit das Planungsziel zu konkretisieren und an die Gesprächsergebnisse 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

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR	
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag