



FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
„Schwieberdinger Straße“

026/07

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 19.06.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Lage im Raum/Plangebiet	3
3.	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	4
4.	Flächennutzungsplan	4
5.	Bestehendes Planungsrecht	4
6.	Anlass und Ziel der Planung.....	5
7.	Die Änderungen im Einzelnen	6
7.1	Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen	6
7.2	Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften.....	7
7.3	Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke	8
8.	Umweltbelange	8

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Das Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist (BauGB)
- **Die Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist (BauNVO)

Die o.g. Rechtsgrundlagen beziehen sich nur auf diese Bebauungsplanänderung. Da die Wesentlichen Festsetzungen der bisher geltenden Bebauungspläne ihre Gültigkeit behalten, gelten für diese auch weiterhin die entsprechenden Rechtsgrundlagen wie bisher fort.

2. Lage im Raum/Plangebiet

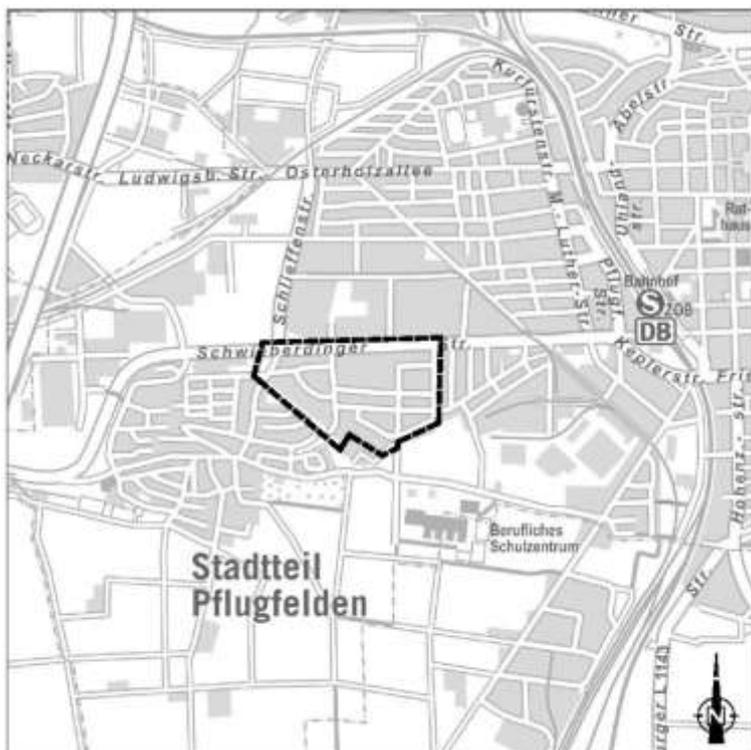


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

Das Gewerbegebiet Steinbeisstraße liegt südlich der Schwieberdinger Straße, die eine der großen Stadteinfahrtsstraßen Ludwigsburgs ist. Der Geltungsbereich umgreift das Gewerbegebiet mit den benachbarten Misch- und Wohngebieten, wie sie bereits in den Bebauungsplänen „Schwieberdinger Straße Süd“ Nr. 026/01 und „Schwieberdinger Straße“ Nr. 026/04 zusammengefasst wurden und auch als Stadtbaustein eine stadträumliche und nutzungsspezifische Einheit bilden.

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt durch die Schwieberdinger Straße, Carl-Goerdeler-Straße, Dieselstraße, Flst. Nr. 5209/1, Flst. Nr. 5325, den Grünzug Pflugfelden und die Eglosheimer Straße. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung im Plan vom 19.06.2015.

3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a und b BauGB, besteht die Möglichkeit, das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Diese Voraussetzungen für die Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ sind im vorliegenden Fall gegeben, weil die bisher geltenden Festsetzungen im Wesentlichen weiterhin Gültigkeit behalten und damit die Grundzüge der Planung der bestehenden Bebauungspläne nicht berührt sind.

Weiter wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Insgesamt sind somit alle Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gegeben.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Weiter wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB auf die Beteiligung der Betroffenen beschränkt.

4. Flächennutzungsplan

Die bisher festgesetzten Arten der baulichen Nutzung entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Da durch die Bebauungsplanänderung keine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, ist diese aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehendes Planungsrecht

Für das vorgesehene Plangebiet gibt es derzeit 4 rechtsgültige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Schwieberdinger Straße Süd“ Nr. 026/01,
in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 18.05.1968
- Bebauungsplan „Schwieberdinger Straße“ Nr. 026/03,
in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 12.01.1990

- Bebauungsplanänderung „Schwieberdinger Straße“ Nr. 026/04,
in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 29.08.1992
- Bebauungsplan „Grünzug Pflugfelden“ Nr. 062/02,
in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 08.07.2006

Die bisher geltenden Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne behalten im Wesentlichen weiterhin ihre Gültigkeit. Sie werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung lediglich ergänzt bzw. werden einzelne Festsetzungen ersetzt.

6. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für den am 27.07.2011 gefassten Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung war ein Bauantrag der Firma McDonald's für ein Fastfood-/Drive-In-Restaurant. Nach Beschluss der Veränderungssperre am 25.07.2012 und deren Bekanntmachung am 28.07.2012 wurde der Bauantrag zurückgenommen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die vorhandenen Gewerbeflächen für klassisches produzierendes Gewerbe zu sichern und das Bodenpreisgefüge zu stabilisieren. Diese Zielsetzung leitet sich aus der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung ab:

Im breiten Spektrum der Zukunftsaufgaben stellen die Stabilisierung und nachhaltige Entwicklung gewerblicher Flächen eine zentrale Herausforderung dar. Die Aktualisierung der Gewerbeflächenenerhebung vom März 2015 zeigt einen deutlichen Rückgang der verfügbaren Gewerbeflächen und damit eine Verschärfung des Gewerbeflächennotstands in Ludwigsburg: Die freien, sofort nutzbaren Gewerbeflächen werden kontinuierlich weniger, ebenso wie die gewerblichen Potentialflächen. Der Rückgang der untergenutzten Gewerbeflächen zeigt, dass eine Nutzungsintensivierung der Flächen begonnen hat und die „Flächenreserven“ der Unternehmen in den Fokus rücken.

Der Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen führt dazu, dass die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Ludwigsburg nicht mehr umsetzbar sind. Das zu geringe Angebot an interessanten städtischen Grundstücken bedingt eine Abhängigkeit vom privaten Markt. Expansionswillige Unternehmen müssen ggf. den Standort Ludwigsburg verlassen und standortinteressierten Unternehmen können keine konkurrenzfähigen Angebote unterbreitet werden.

Da weitere Flächenausweisungen im Außenbereich regionalplanerisch nicht möglich sind, erarbeitet die Stadt derzeit eine strategische und flächenschonende Gewerbeflächenkonzeption in enger Kooperation mit den Gewerbetreibenden vor Ort, wodurch der Stadt neue Handlungsspielräume eröffnet werden sollen.

Planungsrechtlich ist es für die Zukunft der gewerblichen Flächen in Ludwigsburg wichtig, diese für die gewerbliche Nutzung zu sichern und vor Umnutzungen zu schützen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf Nutzungen zu legen, die in der Folge zu Bodenpreisverschiebungen führen und damit einen hohen Anreiz für die Fremdnutzung darstellen, dem Image des Gewerbegebiets schaden oder einen extrem hohen Flächenverbrauch aufweisen.

7. Die Änderungen im Einzelnen

Im Folgenden werden die einzelnen Festsetzungen des bisher geltenden Planungsrechts den neuen Festsetzungen gegenübergestellt und die jeweilige Änderung begründet.

7.1 Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen

bisher geltende Festsetzung	künftig geltende Festsetzung
<p>In den Gewerbegebieten können Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden. (Festsetzung Ziff. 3 der Bebauungsplanänderung 026/04)</p> <p>Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in dem festgesetzten Mischgebiet Nutzungen, die geeignet sind, die wechselseitige Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe nachhaltig zu stören. Dies gilt insbesondere für [...] Bordellbetriebe, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters. (Festsetzung Ziff. 1.1.2 des Bebauungsplanes 062/02)</p> <p>Nicht zulässig gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind [...] Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 sowie die in § 6 (3) BauNVO genannte Ausnahme. (Festsetzung Ziff. 1.1.3 des Bebauungsplanes 062/02)</p> <p>Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind [...] bordellartige Nutzungen unzulässig. Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig. (Festsetzung Ziff. 1.2.2 des Bebauungsplanes 062/02)</p>	<p>Vergnügungseinrichtungen sind unzulässig.</p> <p>Vergnügungseinrichtungen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vergnügungsstätten im rechtlichen Sinn- Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters.

Während Vergnügungsstätten bisher nur in Teilbereichen unzulässig waren, sollen künftig Vergnügungseinrichtungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Dies ist Konsequenz aus dem vom Gemeinderat am 22.07.2009 und 21.10.2009 gefassten Grundsatzbeschluss, welcher am 06.02.2010 öffentlich bekannt gemacht wurde. Dieser basierte auf dem „Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ludwigsburg vom 15.09.2009“, welches zu dem

Ergebnis kam, dass speziell in Ludwigsburg Vergnügungsstätten künftig nur noch in den Gebieten allgemeiner Zulässigkeit nach Baunutzungsverordnung (Kerngebieten) zugelassen werden sollen, was im Umkehrschluss bedeutet, dass sie in den übrigen Gebieten ausgeschlossen werden sollen.

Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen (Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 12. Aufl. 2014, § 4a Rdnr. 22).

Unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnügungsweise, die sich als Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Internetcafés
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs

(Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 12. Aufl. 2014, § 4a, Rdnr. 22.2).

Aus städtebaulicher Sicht führt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet zu Trading-Down-Effekten, zur Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges und zum Imageverlust. Auch sind die benachbarten Wohngebiete vor der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben mit Handlungen sexuellen Charakters zu schützen. Diesen Entwicklungen soll mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten entgegengewirkt werden.

Da Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Betriebe und Einrichtungen mit Handlungen sexuellen Charakters, laut Rechtsprechung nicht zu den Vergnügungsstätten zählen, obwohl die damit einhergehenden städtebaulichen Auswirkungen vergleichbar sind, werden solche Arten der gewerblichen Nutzung ebenfalls im gesamten Gebiet ausgeschlossen.

7.2 Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften

bisher geltende Festsetzung	künftig geltende Festsetzung
bisher keine Festsetzung (Schank- und Speisewirtschaften sind damit als „Gewerbebetriebe aller Art“ bzw. als „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ allgemein zulässig)	Im GE, GEe und GI sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

Um die gewerblich genutzten Flächen für das klassische produzierende Gewerbe in diesem Bereich zu schützen, sind Schank- und Speisewirtschaften im Gewerbe- und Industriegebiet zukünftig nicht mehr zulässig. Dabei genießen die bestehenden Schank- und Speisewirtschaften Bestandsschutz, Neuansiedlungen sind weiterhin in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten (sofern sie der Versorgung des Gebiets dienen) möglich. Für die Angestellten der Gewerbebetriebe stehen in den Erholungspausen neben den betriebsinternen Kantinen die vielfältigen bestehenden benachbarten Schank- und Speisewirtschaften und Nahversorgungseinrichtungen jenseits und entlang der Schwieberdinger Straße zur Verfügung.

7.3 Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke

bisher geltende Festsetzung	künftig geltende Festsetzung
Zulässig sind [...] Anlagen für sportliche Zwecke. (Festsetzung Ziff. 1.2.1 des Bebauungsplanes 062/02) im Übrigen bisher keine Festsetzung (Anlagen für sportliche Zwecke sind damit im GE allgemein, im GI ausnahmsweise zulässig)	Im GE, GEe und GI sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Um die gewerblich genutzten Flächen für das klassische produzierende Gewerbe in diesem Bereich zu schützen, sind Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbe- und Industriegebiet aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs zukünftig nicht mehr zulässig. Dabei genießen bestehende Anlagen, wie z.B die Tanzschule, Bestandsschutz. Neuansiedlungen sind weiterhin in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten möglich. Insbesondere Fitness-Studios stehen für die Angestellten der Gewerbebetriebe in den Erholungspausen und nach der Arbeitszeit jenseits und entlang der Schwieberdinger Straße ausreichend zur Verfügung.

8. Umweltbelange

Das derzeit gültige Planungsrecht wird durch diese Änderung nicht grundsätzlich verändert, vielmehr geht es darum, einzelne bestimmte Nutzungen auszuschließen. Das Gebiet ist bereits voll erschlossen und bebaut. Somit wird sich der Umweltzustand nicht verändern. Die Planung lässt keine Umweltauswirkungen erwarten. Die ergänzenden Regelungen werden weder an der baulichen Nutzung des Gebietes, noch am Verkehrsaufkommen oder an der Emissionssituation etwas ändern. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Siedlung, Landschaftsbild/Erholungsfunktion, Arten und Biotope, Wasser, Geologie/Boden sowie Klima/Luft sind nicht zu erwarten. Da durch die

Planung keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind, können auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich solcher Auswirkungen unterbleiben.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 19.06.2015

gez. Jeanette Schuster

gez. Michaela John