Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 „Waldäcker III“ in Ludwigsburg-West - Begründung zum Einleitungsbeschluss -

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Planungsanlass

Ludwigsburg ist als prosperierendes Mittelzentrum in der Region Stuttgart mit derzeit ca. 93.500 Einwohnern und ca. 54.000 Arbeitsplätzen ein beliebter Wohn- und Arbeitsstandort.

Neben alteingesessenen Ludwigsburger Unternehmen (z. B. Mann + Hummel, Lotter, Borg Warner BERU) ist es in den letzten Jahren gelungen, auch neue arbeitsplatzintensive und innovative Firmen zu gewinnen (z. B. Lapp, Hahn + Kolb, EM-motive, Porsche Design, MHP). Diese Neuansiedlungen zeigen, dass die Stadt Ludwigsburg als Wirtschaftsstandort eine hohe Attraktivität genießt und weiter an einer aktiven Bestandsentwicklung gearbeitet werden muss.

Hierzu zählt auch die Entwicklung von Gewerbeflächen, um neben Neuansiedlungen von innovativen Unternehmen auch den bereits vorhandenen Firmen Potenziale für Erweiterungen oder Standortverlagerungen innerhalb des Stadtgebiets anbieten zu können.

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Ludwigsburg hat im Jahr 2016 eine Unternehmensbefragung durchgeführt, in deren Rahmen auch die Gewerbeflächenbedarfe abgefragt wurden.

Als Ergebnis haben die Betriebe einen Flächenbedarf von knapp 10 Hektar für Gewerbegrundstücke genannt.

Gewerbeflächenbedarf der Betriebe bis 2019

GEFAK

Art des Flächenbedarfs	Betriebe mit quantifiziertem Bedarf	insgesamt Umfang in m² (Mittelwert)
1. Gewerbegrundstück	20 (von 27)	**97.600**
2. Büroflächen	43 (von 45)	17.920
3. Lagerfläche	17 (von 21)	13.450
4. Produktionsfläche	11 (von 16)	25.200
5. Verkaufsfläche	9 (von 10)	6.690
Summe 2. – 5.:	67 (von 86)*	**63.260**

* überschneidungsfrei

Allerdings stoßen die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der relativ kleinen Gemarkungsfläche schnell an Grenzen. Eine aktuelle Flächenerhebung des Bestandes (Stand 12.02.2019, vgl. Tabelle unten und Anhang) zeigt, dass im Siedlungsbereich nur noch ca. 4,0 ha freie, unbebaute Gewerbegrundstücke mit Planungsrecht vorhanden sind und diese sehr kleinteilig über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Davon befinden sich ca. 2,5 ha in Privatbesitz, die Stadt hat hier nur sehr geringen Handlungsspielraum.

2019	ha ca.	Anteil in %
Freie unbebaute Flächen (städtisch)	1,5	0,7%
Freie unbebaute Flächen (privat)	2,5	1,2%
Untergenutzt	3,3	1,6%
Verhandlungen/Option	0,2	0,1%
Potenzialflächen (im Bestand)	4,0	2,0%
Voll genutzte Gewerbeflächen	190,5	94,3%
Gesamtfläche Gewerbe und Industrie (zum 31.12.2018)	202	100,0%

Gegenüber der Bilanz aus dem Jahr 2015 haben sich insbesondere die verbleibenden Potenzialflächen im Bestand von damals ca. 10 % der Flächen für Gewerbe und Industrie auf aktuell ca. 2 % reduziert, d.h. die Betriebe haben sich auf bereits vorhandenen Gewerbeflächen weiter entwickelt. Der Anteil der voll genutzten Gewerbeflächen ist von ca. 82 % (2015) auf aktuell ca. 94 % gestiegen, es sind also kaum mehr Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden.

Die einzige größere Potenzialfläche im Innenbereich ist mit einer Fläche von ca. 4,5 ha die ehemalige Frommann-Kaserne in der Weststadt. Diese ist im Flächennutzungsplan noch als Dauerkleingartenanlage ausgewiesen und es besteht derzeit kein Planungsrecht für eine gewerbliche Entwicklung. Dieses soll im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens mit Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen werden.

Planungsgebiet

Die geplante gewerbliche Baufläche umfasst den letzten Bauabschnitt des „Rahmenplanes Waldäcker“ von 2002, der dem Bebauungsplanverfahren „Gewerbepark Waldäcker I“ als Grundlage diente.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 5730 und wird im Osten begrenzt von der Schlieffenstraße, im Süden von der Schwieberdinger Straße, im Westen vom Gewerbepark Waldäcker II sowie im Norden vom Gewerbepark Waldäcker I.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 08.03.2019 dargestellt ist.

Planungsabsichten

In Ludwigsburg besteht ein Defizit an planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten, dem angesichts der relativ kleinen Gemarkungsfläche und der hohen Siedlungsdichte

nicht einfach durch die Beanspruchung weiterer Flächen im Außenbereich und Erholungsraum abgeholfen werden kann. Daher ist dieser räumlich bereits eingebundene und durch angrenzende Gewerbegebiete sowie die Nähe zur Autobahn A 81 vorgeprägte Standort besonders gut für ein Gewerbegebiet geeignet. Dieses Gewerbegebiet soll insbesondere ortsansässigen Betrieben für notwendige Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen oder in Ergänzung zum „Transformationsgebiet West“ Betrieben, die zukunftsfähige und innovative Produkte oder Dienstleistungen anbieten wollen.

Das Plangebiet ist bereits durch vorhandenes Gewerbe im Norden, Osten und Westen vorgeprägt sowie durch eine stark frequentierte Straße im Süden (Schwieberdinger Straße) stark belastet. Es weist bislang keine besonderen naturschutzfachlichen Potenziale auf.

Es bietet sich aus städtebaulicher Sicht daher an, die Flächen entlang der Schwieberdinger Straße und der Schlieffenstraße als Gewerbegebiet auszuweisen, da sie sich im Siedlungszusammenhang befinden. Somit ist das Vorhaben auch als eine Maßnahme der Innenentwicklung zu werten.

Aussagen im Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich seit dem 12.11.2010) ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte nachrichtlich als „sonstige Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Dabei zählt diese Fläche nicht zu den Flächen mit landbauwürdiger Eignung (Vorrangflur Stufe I oder II), die sowohl von der natürlichen als auch der wirtschaftlichen Eignung von besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft sind. Sie ist der Kategorie 3 oder 4 zuzuordnen, welche für den Landbau problematische Flächen klassifiziert.

Ziele oder Grundsätze, die der Regionalplanung entgegenlaufen würden, werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht tangiert.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 12.05.2018, ist der zu ändernde Planbereich als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ ausgewiesen.

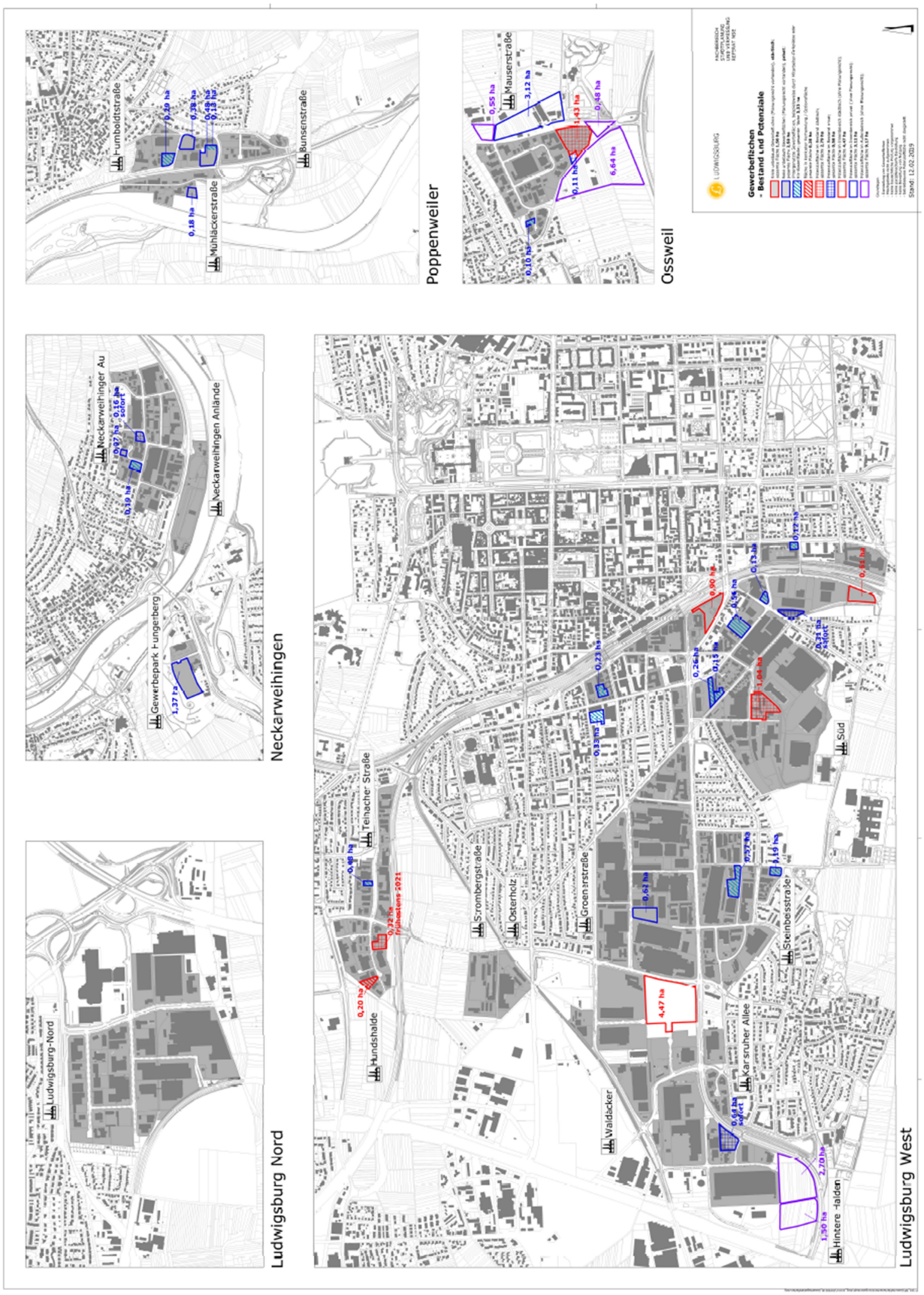
Somit wäre der Bebauungsplan „Gewerbepark Waldäcker III“ Nr. 022/17 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll deshalb im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

II. Umweltbericht

Im weiteren Verfahren wird für den Bebauungsplan „Gewerbepark Waldäcker III“ Nr. 022/17 eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht erstellt. Dieser wird auch Grundlage für den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 „Waldäcker III“ sein.

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 08.03.2019

A. Burkhardt
Stadt Ludwigsburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

Anhang:

Gewerbeflächen – Bestand und Potenziale (Karte mit Stand 12.02.2019)