



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 411/20

**Sachbearbeitung:**

Linder, Oliver  
Frommer, Lars  
Rotkopf, Gerhard  
Müller, Janina

**Datum:**

18.11.2020

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und  
Liegenschaften  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

03.12.2020

**Sitzungsart**

NICHT ÖFFENTLICH

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Bebauungsplan "Zwischen Schlieffenstraße und Wilhelm-Fein-Straße", Nr. 023/05  
- Aufstellungsbeschluss

**Bezug SEK:**

Masterplan 03 (Wirtschaft und Arbeit) / SZ 02 / OZ 02

**Bezug:**

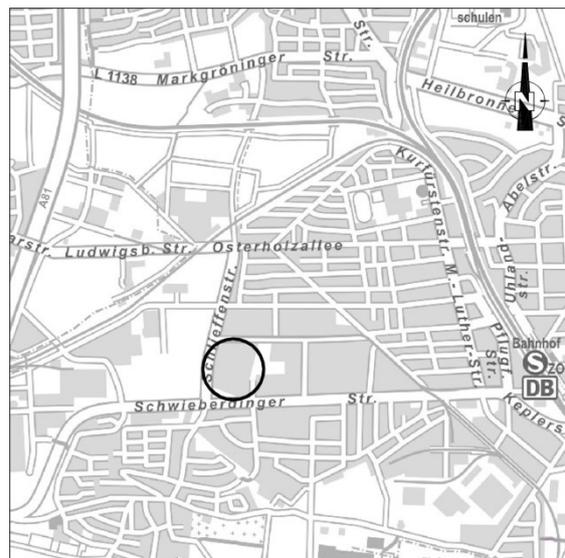
--

**Anlagen:**

1 Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 18.11.2020

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Schlieffenstraße und Wilhelm-Fein-Straße“ Nr. 023/05 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 18.11.2020 (Anlage 1).
- II. Ziel der Planung ist die Sicherung der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.



## **Sachverhalt/Begründung:**

### **Für den eiligen Leser**

Die Firma Mann und Hummel gibt die bisherige Produktion im nördlichen, rückwärtigen Bereich auf, wodurch ca. 5 ha Gewerbefläche einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Angesichts weniger gewerblicher Entwicklungspotentiale in Ludwigsburg kommt der künftigen Nutzung solcher vorhandener Gewerbeflächen, speziell im Gewerbeschwerpunkt Weststadt, das sich weiterhin in einer Transformation hin zu einem „Gewerbegebiet der Zukunft“ befindet, eine besondere Bedeutung zu. Mit diesem Bebauungsplan soll die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich gesichert werden.

### **Bezug zum Stadtentwicklungskonzept**

Aktive Wirtschaftsförderung (Masterplan „Wirtschaft und Arbeit“) ist nur möglich, wenn entsprechende Gewerbeflächen von Seiten der Stadt vorgehalten werden. Für ansässige Unternehmen dienen sie als Standortsicherung, Erweiterungs- und Entwicklungspotential am Standort Ludwigsburg. Gleichzeitig können interessierten Unternehmen von außerhalb, die sich am Wirtschaftsstandort Ludwigsburg ansiedeln wollen, Gewerbeflächen angeboten werden. Schwerpunkt dabei ist es, das Angebot an Arbeitsplätzen in Ludwigsburg attraktiv zu halten. Die Gestaltung eines zukunftsfähigen Wirtschaftsstandorts setzt voraus, dass die Stadt entsprechende Gewerbeflächen anbieten kann.

### **Ausgangssituation**

Die Firma Mann und Hummel stellt das Unternehmen zukunftsgerecht auf. Zukünftiger Schwerpunkt bildet dabei am Unternehmenssitz Ludwigsburg der Bereich Forschung und Entwicklung, der entlang der Schwieberdinger Straße durch einen Neubau weiter gestärkt werden soll. Die bisherige Produktion im nördlichen, rückwärtigen Bereich wird aufgegeben, wodurch ca. 5 ha Gewerbefläche einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Angesichts weniger gewerblicher Entwicklungspotentiale in Ludwigsburg kommt der künftigen Nutzung solcher vorhandener Gewerbeflächen, speziell im Gewerbeschwerpunkt Weststadt, das sich weiterhin in einer Transformation hin zu einem „Gewerbegebiet der Zukunft“ befindet, eine besondere Bedeutung zu.

### **Ziele für das Plangebiet**

Im Rahmen des Förderprojektes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ wurde in enger Kooperation mit den Gewerbetreibenden in der Weststadt ein Konzept für die künftige Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet. Darin wurden Ziele und Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbestrukturen formuliert.

Wesentliches Ziel ist die Umwandlung bestehender, ausschließlich produktions- und logistikorientierter Gewerbestrukturen in zukunftsgerechte Gewerbeflächen mit gemischter gewerblicher Nutzung aus Forschung, Entwicklung und Produktion sowie Dienstleistung aus den Bereichen Kreativwirtschaft und Digitalisierung.

Eine den Anforderungen des Klimawandels gerechte Nutzung von Energie, Mobilität und Freiraum sind integraler Bestandteile der künftigen Gewerbeflächenentwicklung.

Das bedeutet im Einzelnen:

1. **Weiterentwicklung und Pflege** der bestehenden, **dynamischen Gemengelage** aus **Forschung, Entwicklung, Produktion und Kreativwirtschaft**.
2. Schaffung von **Angeboten nachhaltiger Mobilität** in Form eines gut ausgebauten ÖPNV, verschiedenster Leihfahrzeuge und sicheren, großzügigen und nutzergerechten Fuß- und Radwegen
3. Die **Bündelung und Konzentration der erforderlichen Stellplätze in Quartieren** an zentralen Punkten.
4. Die **Nutzung regenerativer Energien** z.B. durch Nutzung von Fernwärme und Photovoltaik.
5. Vertiefung und Umsetzung von **Aufwertungsmaßnahmen im halb-öffentlichen und öffentlichen Bereich** zu einem möglichen Aufenthalt während und nach der Arbeit.
6. **Öffnung, Aufwertung und Verzahnung der gewerblichen Bereiche mit den umliegenden Quartieren**.
7. Die **Schaffung von Grünflächen** auch in Form von Dach- und Fassadenbegrünung.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des derzeit in **Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Vergnügungseinrichtungen Schwieberdinger Straße Nord" Nr. 023/04**. Ziel des Bebauungsplanes ist die **Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen und Wettvermittlungsstellen**, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.

Außerdem liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des **in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße Nord“ Nr. 023/02**. Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung des Einzelhandels im Sinne der Einzelhandelskonzeption. Demnach sollen hier **großflächige Einzelhandelsbetriebe** gemäß §11 (3) Baunutzungsverordnung (1990) und Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- bzw. ortszentrenschrädlichen Branchen / Warengruppen **ausgeschlossen werden**.

In beiden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen sollen Aussagen zu bestimmten Nutzungsarten wie Vergnügungseinrichtungen, Wettvermittlungsstellen und Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. Um die **gewerbliche Nutzung in diesem Bereich zu sichern und zu konkretisieren** sind **weitere planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich**, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Schlieffenstraße und Wilhelm-Fein-Straße“ 023/05 notwendig ist.

**Vergnügungseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe** sollen entsprechend den Entwicklungszielen der Stadt weiterhin **im Plangebiet ausgeschlossen werden**. Gleiches gilt für **reine Logistikbetriebe** und **eigenständige Wohnnutzungen**. Inwieweit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bzw. Beherbergungsbetriebe zugelassen werden können, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Darüber hinaus sollen im Plangebiet die **Übergänge zum Umfeld sowohl baulich, als auch funktional verbessert** werden.

Im Süden verläuft die **Schwieberdinger Straße** mit einem hohen Verkehrsaufkommen und starker Wahrnehmbarkeit. Hier gilt es eine **klare städtebauliche Kante auszubilden**.

Im Osten verläuft die Wilhelm-Fein-Straße, die für die An- und Ablieferung in Richtung Schwieberdinger Straße als auch Grönerstraße von Bedeutung ist. **Entlang der Schlieffenstraße** ist auf der westlichen Straßenseite der „Grüne Ring“ als eine **übergeordnete Grünverbindung** geplant. Aufgrund der zu erwartenden hochwertigen Bebauung auf dieser Straßenseite sollen auf der **östlichen Straßenseite** und der **nord-westlichen Ecke an der Grönerstraße bauliche Pendants** entstehen.

Um die Durchwegung des Gewerbegebietes zu verbessern und bestehende und geplante Sammelgaragen zu erschließen soll eine **fußläufige Verbindung zwischen der Wilhelm-Fein-Straße und der Schlieffenstraße** eingerichtet werden.

Im Einzugsbereich des Plangebietes befinden sich **schutzwürdigen Wohnnutzungen**. Daher sind die betrieblichen Abläufe innerhalb des Plangebietes so zu organisieren, dass **keine Beeinträchtigungen entstehen** und ein **verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe** gewährleistet wird.

## **Weiteres Vorgehen**

### **Verfahren**

Es wird angestrebt, das Bebauungsplanverfahren im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB durchzuführen. Die konkrete Prüfung und Festlegung erfolgt im weiteren Verfahren. Die konkreten Festsetzungen sollen ebenfalls im weiteren Verfahren entwickelt werden.

### **Flächennutzungsplanänderung**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 27.11.2019, ist die Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt. In soweit ist der Bebauungsplan vollständig aus dem FNP entwickelt.

### **Frühzeitige Beteiligung**

Im nächsten Verfahrensschritt wird zunächst die städtebauliche Planung vertieft. Erst dann soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

**Unterschrift:**

**gez.**

**Martin Kurt**

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

**Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 23, 60, 63, 67, Wifö**



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN