LUDWIGSBURG

BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 007/21

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:
Müller, Janina
Schuster, Jeanette

Datum:
29.01.2021

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	25.02.2021	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	24.03.2021	ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Vergnügungseinrichtungen Schwieberdinger Straße Nord" Nr. 023/04 - Satzungsbeschluss

Bezug SEK: Masterplan 3 (Wirtschaft und Arbeit) - SZ 02/ OZ 02

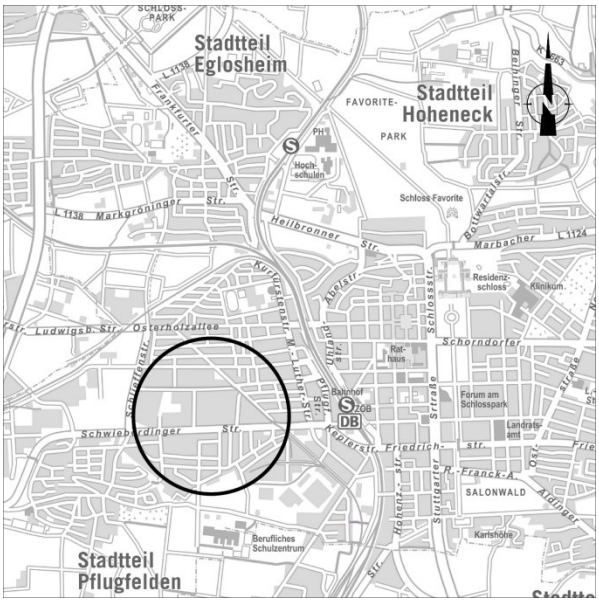
Bezug:

Anlagen:
Anlage 1 – Bebauungsplan vom 29.01.2021
Anlage 2 – Textliche Festsetzungen vom 29.01.2021
Anlage 3 – Begründung vom 29.01.2021
Anlage 4 – Bestandsplan zur Begründung vom 29.01.2021
Anlage 5 – Abwägung vom 29.01.2021

Beschlussvorschlag:

I. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 5) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 5 beschlossen.

I. Der Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen Schwieberdinger Straße Nord“ Nr. 023/04 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Maßgeblich sind der Bebauungsplan (Anlage 1), die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) jeweils vom 29.01.2021.



Sachverhalt/Begründung:

Für den eiligen Leser:
Im April 2019 wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Lagerfläche in ein Wettbüro gestellt. Die Prüfung des Vorhabens hat ergeben, dass die zum Teil sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz sowie das qualitativ geringe Dienstleistungsangebot in diesem Bereich bereits auf einen Trading-down-Prozess schließen lassen. Um weitere negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen und Wettvermittlungsstellen steuert.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept
Es werden die Ziele des Themenfeldes 3 „Wirtschaft & Arbeit“ zur Schaffung attraktiver Standortbedingungen verfolgt, um die ansässigen Unternehmen zu stärken und Neuansiedlungen zu fördern. Vergnügungseinrichtungen und Wettvermittlungsstellen erschweren dieses Ziel durch Verdrängung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, Trading-down-Effekte, mangelnde gestalterische und funktionale Integration, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Imageverlust des Umfeldes, kulturelle, soziale und religiöse Konflikte sowie Abschottung und mangelnde Integration.

Ausganssituation und Ziel der Planung
Nachdem vermehrt Anträge auf Vergnügungseinrichtungen, insbesondere für Spielhallen in der Innenstadt oder in Gewerbegebieten eingingen, wurde für das Stadtgebiet eine Vergnügungsstättenkonzeption („Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ludwigsburg“, Büro Dr. Donato Acocella vom 15.09.2009) erarbeitet und beschlossen.

Ziel der Konzeption ist es, transparente und einheitliche Entscheidungsgrundsätze für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu schaffen und damit die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu steuern und die regelmäßig mit Vergnügungsstätten einhergehenden negativen Auswirkungen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Parallel wurden verschiedene Bebauungsplanverfahren im Stadtgebiet durchgeführt, um die beschlossenen Grundsätze aus der Konzeption in Planungsrecht umzusetzen. U.a. hat am 26.02.2014 der Gemeinderat den Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen Innenstadt“ als Satzung beschlossen, dieser ist am 01.03.2014 in Kraft getreten und findet seither Anwendung.

Am 04.04.2019 wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Lagerfläche in ein Wettbüro auf dem Grundstück Schwieberdinger Straße 104 gestellt. Das Vorhaben wurde auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses „Vergnügungseinrichtungen“ zurückgestellt und geprüft.

Die Prüfung hat ergeben, dass die zum Teil sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz (im Bereich Schwieberdinger Straße) sowie das qualitativ geringe Dienstleistungsangebot in diesem Bereich bereits auf einen Trading-down-Prozess schließen lassen. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen, insbesondere Spielhallen, sind Störungen der Wohnnutzung im Geltungsbereich und in direkter Nachbarschaft nicht auszuschließen. Das Einbringen derartiger Nutzungen in diese Gemengelage würde zudem zu einer Verstärkung / Beschleunigung des Trading-down-Prozesses führen.

Ausgeschlossen werden sollen deshalb Nutzungen, die geeignet sind, die vorhandene wechselseitige Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe nachhaltig zu stören und dadurch bodenrechtlich relevante Spannungen zu erzeugen. Insbesondere soll das nutzungsverträgliche Nebeneinander von Wohnen, Handel und Gewerbe weiterhin gewährleistet werden. Als schützenswerter und zudem gefährdeter gemischt genutzter Bereich sind Vergnügungseinrichtungen in diesem Bereich fast

vollständig auszuschließen. Lediglich Diskotheken und Tanzlokale können -mit entsprechenden Mindestabständen zur Wohnnutzung sowie untereinander- zugelassen werden. Gleichzeitig sollen sogenannte „Wettvermittlungsstellen“ geregelt werden, da diese die gleichen unerwünschten städtebaulichen Effekte erzielen, aber nicht immer unter den Begriff der „Vergnügungseinrichtung“ fallen.

Ziel der Planung ist somit die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen und Wettvermittlungsstellen, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.

Bisheriger Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	**Datum**
Vergnügungsstättenkonzeption – Grundsatzbeschluss, Vorlage Nr. 155/09	22.07.2009 und 21.10.2009
Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss	30.09.2020
Öffentliche Bekanntmachung	07.10.2020
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 (2) BauGB	14.10.2020 – 27.11.2020
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 (2) BauGB	08.10.2020 – 27.11.2020

Hinweise über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Seitens der Öffentlichkeit wird eine Regelung zu den Vergnügungseinrichtungen zwar begrüßt, die Eigentümer und Anwohner der Karl-Hüller-Straße bemängeln aber, dass die Einstufung der Gebietsart (Industrieviertel / Wohnviertel), die auf der Grundlage bestehenden Planungsrechts / Ortsbausatzung vorgenommen wurde, nicht den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entspricht. Mit diesem Bebauungsplan soll dies aber nicht geändert oder manifestiert werden. Tatsächlich wurde der Bestand nur aufgeführt, da die Grundlagen in jedem Bebauungsplanverfahren ermittelt und dargestellt werden müssen. Es werden lediglich Vergnügungseinrichtungen gesteuert und die bestehenden Vorschriften um diese Steuerung ergänzt.

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist zu entnehmen, dass das Vorhaben insgesamt begrüßt wird. Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Unterschrift:

gez.

Martin Kurt

<table>
<tr><td colspan="5">Finanzielle Auswirkungen?</td></tr>
<tr><td colspan="2">☐ Ja</td><td colspan="2">☒ Nein</td><td>Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR</td></tr>
<tr><td colspan="5">Ebene: Haushaltsplan
Teilhaushalt Produktgruppe
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart
FinHH: Ein-/Auszahlungsart
Investitionsmaßnahmen
Deckung ☐ Ja
☐ Nein, Deckung durch</td></tr>
<tr><td colspan="5">Ebene: Kontierung (intern)</td></tr>
<tr><td colspan="3">Konsumtiv</td><td colspan="2">Investiv</td></tr>
<tr><td>Kostenstelle</td><td>Kostenart</td><td>Auftrag</td><td>Sachkonto</td><td>Auftrag</td></tr>
</table>

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

LUDWIGSBURG

NOTIZEN