



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 305/21

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Di Franco, Vanessa
Müller, Janina

Datum:

08.10.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und
Liegenschaften
Gemeinderat

Sitzungsdatum

28.10.2021

Sitzungsart

NICHT ÖFFENTLICH

11.11.2021

ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan "Martin-Luther-Straße/Schlachthofstraße" Nr. 024_05_00-
Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bezug SEK:

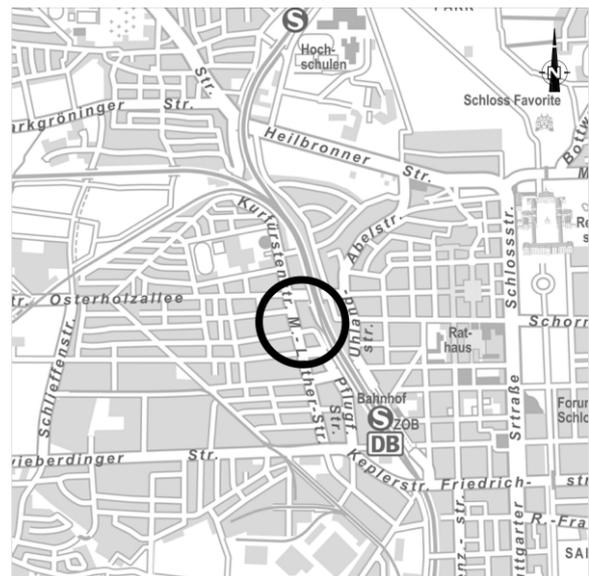
Masterplan 03 (Wirtschaft und Arbeit) / SZ 02 / OZ 02

Bezug:

Anlagen: Anl 1 – Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss vom 08.10.2021

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Martin-Luther-Straße/Schlachthofstraße“ Nr. 024_05_00 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 08.10.2021 (Anlage 1).
- II. Ziel der Planung ist die Sicherung der gewerblichen Nutzung und einer angemessenen Nutzungsmischung in diesem Bereich.
- III. Das Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.



Sachverhalt/Begründung:

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

Im Bebauungsplanbereich „Martin Luther Str“ Nr. 025/01 aus dem Jahr 1970 stehen Veränderungen an. Im Norden ist derzeit ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dort befinden sich mehrere Einzelwohnhäuser. Anschließend an das Wohngebiet ist ein Mischgebiet festgesetzt, in dem sich eine Tankstelle befindet. Das bestehende Gebäude im Süden wurde als Rechenzentrum der Kreissparkasse Ludwigsburg gebaut und zuletzt bis in das Jahr 2017 als Privatschule genutzt. Es befindet sich ebenfalls in einer Mischgebietsfläche. Der heutige Eigentümer hat das Gebäude der ehemaligen Privatschule im Jahr 2019 erworben und steht seither in Kontakt mit der Stadtverwaltung über die Weiterentwicklung des Standortes. Nach Süden schließt das Plangebiet an eine Wohnstraße („Schlachthofstraße“) an. Die aktuell festgesetzte Verkehrsfläche war bei Erstellung des Bebauungsplanes für eine Umgehungsstraße vorgesehen, die nicht realisiert wurde. Ebenso ist eine Fläche für ein Industriegleis festgesetzt, die nicht entsprechend genutzt ist bzw. künftig ebenso nicht in dieser Art genutzt wird.

In einer Sitzung des Gestaltungsbeirats am 11.12.2020 wurde das Vorhaben des neuen Eigentümers zur Umnutzung der Privatschule in nicht-öffentlicher Sitzung besprochen. Der Gestaltungsbeirat beurteilte das Vorhaben kritisch. Insbesondere bemängelte der Beirat, dass die Grundrisse keine adäquate Wohnnutzung zuließen. Im Ergebnis regte der Gestaltungsbeirat daher an, für das Gebäude im Schwerpunkt eher Schulungs- und Büronutzungen zu prüfen sowie lediglich die zurückgestaffelten Geschosse ergänzend mit Wohnnutzungen zu belegen.

Für das Vorhaben wurde zwischenzeitlich ein Baugesuch eingereicht, welches einer gewerblichen Nutzung im Schwerpunkt nicht gerecht wird.

Ziele der übergeordneten Stadtentwicklung

Grundsätzlich ist die aktuelle Tendenz zu erkennen, dass das Wohnen in vorhandenen Mischgebieten verstärkt gewerbliche Nutzungen verdrängt. Insbesondere seit der Coronapandemie vermehren sich Umnutzungen von Gewerbe- in Wohnnutzungen. Hintergrund sind häufig die steigenden Preise für Wohnraum und damit erhöhte Renditemöglichkeiten für Investoren.

Für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung ist es jedoch außerordentlich wichtig, neben der Sicherung von qualitativem Wohnraum auch gewerblichen Entwicklungen Rechnung zu tragen. Die übergeordneten Ziele der Nutzungsmischung in der Stadt, der Stadt der kurzen Wege und damit das Ermöglichen eines mobilitätsarmen Alltags können nur erreicht werden, wenn neben Wohnraum auch Arbeitsplätze gesichert werden und ein qualitativvolles „Miteinander“ ermöglicht wird.

Ziele für das Plangebiet

Neben den übergeordneten Zielen bestehen für das Plangebiet darüber hinaus folgende Zielvorstellungen:

Das Plangebiet ist als gemischter Standort geprägt und soll auch zukünftig entsprechend genutzt werden. Vergnügungseinrichtungen und Logistikbetriebe sind an dieser Stelle nicht zulässig. Eine eigenständige Wohnnutzung kann im Gebiet in einem untergeordneten Maß ergänzend zugelassen werden. Die Anordnung und Ausformulierung von Wohnnutzungen muss dabei dem Standort und seinen Herausforderungen gerecht werden. Die im Norden des Plangebietes liegenden, teils historischen Wohnhäuser bilden dabei eine historische Ecksituation.

Die Bahnlinie im Osten fordert eine klare bauliche Abgrenzung und bildet dennoch eine Schauseite des Baufeldes. Im südlichen Teil des Plangebietes grenzt sie unmittelbar an. Insbesondere für Wohnnutzungen muss dabei nachgewiesen werden, dass Immissionen wie Lärm in entsprechender Weise berücksichtigt werden.

Nach Westen grenzt das Planungsgebiet an die Martin-Luther-Straße, welche eine der Hauptachsen des PKW-Verkehrs der Weststadt bildet. Im Plangebiet befindet sich zentral eine Tankstelle. Die künftige Planung muss daher einerseits ausgehende Immissionen berücksichtigen und andererseits eine angemessene städtebauliche Antwort auf diese Gemengelage finden.

Insgesamt sollen im Plangebiet die Übergänge zum Umfeld sowohl baulich als auch funktional verbessert werden. Nach Süden schließt das Baufeld an eine Wohnstraße („Schlachthofstraße“) an. Es ist langfristiges Ziel der Stadt Ludwigsburg hier eine Ost-West-Querung der Bahn, insbesondere für Radfahrende, zu schaffen. Ein Übergang hierzu muss bereits jetzt berücksichtigt werden und die Flächen für diese Nutzung sollen gesichert werden.

Der bestehende Bebauungsplan genügt nicht als Steuerungsinstrument zur Sicherung einer gemischten Nutzung mit entsprechender Verteilung. Das Bauvorhaben in der eingereichten Form würde den genannten städtebaulichen Zielen entgegenwirken. Deshalb ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig, um die städtebauliche Zielsetzung zu sichern. Das eingereichte Baugesuch kann dann auf Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses gemäß § 15 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt werden. Der Geltungsbereich orientiert sich am Bebauungsplan „Martin Luther Str“ Nr. 025/01 aus dem Jahr 1970.

Weiteres Vorgehen

Verfahren

Es wird angestrebt, das Bebauungsplanverfahren im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB durchzuführen. Die konkrete Prüfung und Festlegung erfolgen im weiteren Verfahren. Die konkreten Festsetzungen sowie die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs sollen ebenfalls im weiteren Verfahren entwickelt werden.

Flächennutzungsplanänderung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 10.11.2020, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche ausgewiesen. Insoweit ist der Bebauungsplan vollständig aus dem FNP entwickelt.

Frühzeitige Beteiligung

Die Planungsabsichten und Ziele der Planung werden für die Dauer eines Monats im Foyer des Rathauses ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg veröffentlicht. Interessierte Bürger können sich während der Offenlage mündlich oder schriftlich zur Planung äußern. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, schriftlich Stellungnahme zu nehmen.

Unterschrift:

gez. Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
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

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



LUDWIGSBURG

NOTIZEN