



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 096/22

**Sachbearbeitung:**Grohmann, Tobias  
John, Michaela**Datum:**

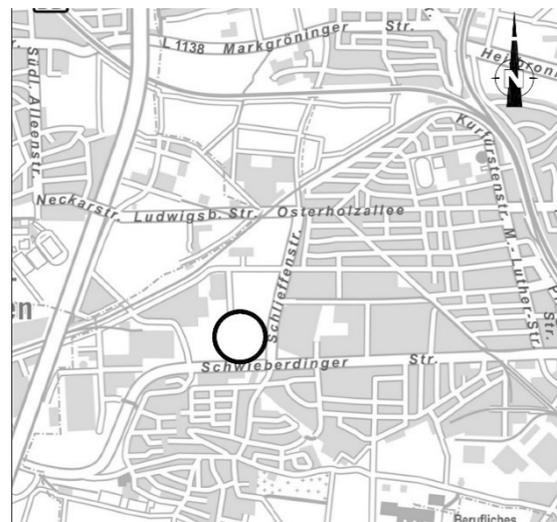
18.03.2022

**Beratungsfolge**Bauausschuss  
Gemeinderat**Sitzungsdatum**05.04.2022  
27.04.2022**Sitzungsart**ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH**Betreff:** Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbepark Waldäcker III" Nr. 022/18 - Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung**Bezug SEK:** MP 03 / SZ 02 / OZ 02**Bezug:** VORL.NR. 091/19: Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung**Anlagen:**

- 1.1 Bebauungsplanentwurf vom 18.03.2022
- 1.2 Legende zur Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen vom 18.03.2022
- 3.1 Begründung (Teil I) vom 18.03.2022
- 3.2 Begründung (Teil II – Umweltbericht) vom 18.03.2022
- 4 Abwägung vom 18.03.2022

**Beschlussvorschlag:**

- I. Der Bebauungsplanentwurf „Gewerbepark Waldäcker III“ Nr. 022/18 (bisher: 022/17) wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften jeweils mit Datum vom 18.03.2022 (Anlagen 1+2) beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 18.03.2022 (Anlage 1). Es gilt die Begründung vom 18.03.2022.
- II. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.
- III. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen.



- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

### **Sachverhalt/Begründung:**

#### **Für den eiligen Leser**

Mit diesem Bebauungsplan wird der ehemaligen Kleingartenanlage und vormals Kasernen- bzw. Nahkampfübungsplatzfläche eine gewerbliche Nutzung zugeführt. Das Gelände stellt eine der letzten großen Potentialflächen für die Neuansiedlung von Unternehmen und für die Standortsicherung von Ludwigsburger Firmen dar. Das Bebauungsplanverfahren wird als Vollverfahren („Normalverfahren“) mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Im Einzelnen wird auf die beigelegte Begründung (Anlage 3.1) mit Umweltbericht (Anlage 3.2) verwiesen.

#### **Bezug zum Stadtentwicklungskonzept**

Die Entwicklung des Baugebiets Waldäcker III ist Teil einer aktiven Wirtschaftsförderung (Masterplan „Wirtschaft und Arbeit“) und dient dazu, entsprechende Gewerbeflächen von Seiten der Stadt vorzuhalten. Für ansässige Unternehmen dienen die Flächen als Standortsicherung und Erweiterungs- und Entwicklungspotential am Standort Ludwigsburg. Gleichzeitig können interessierten Unternehmen von außerhalb Gewerbeflächen angeboten werden. Schwerpunkt dabei ist es, das Angebot an Arbeitsplätzen in Ludwigsburg attraktiv zu halten.

### **Ausgangssituation und Ziel der Planung**

#### **Grundlagen der Planung:**

Die Grundlage für die städtebauliche Planung bildet der **Rahmenplan Gewerbepark Waldäcker** aus dem Jahr 2002, wodurch die planerische Fortsetzung und Anbindung an die Bebauungspläne Waldäcker I und II sichergestellt wird. Für die festzusetzende Nutzungsart bedeutet dies eine ausschließlich gewerbliche Nutzung mit dem Fokus auf Büroflächen und produzierendem Gewerbe, sowie einen Ausschluss von Unternehmen mit überwiegendem Logistikanteil.

Weitere Grundlagen sind die Erkenntnisse und Erfahrungen aus dem Prozess **Transformation West für eine nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung** mit hohen Ansprüchen an die Qualität der Arbeitsplätze und ein attraktives Arbeitsumfeld mit attraktiven Freiräumen im Sinne eines „Campus“.

#### **Städtebau, Mobilität und Freiraum:**

Die stadträumliche Einbindung erfordert entlang der Schwieberdinger Straße eine straßenbegleitende Bebauung, die sich in ihrer Höhenentwicklung an den Baukörpern stadteinwärts orientiert. Hier soll somit insgesamt eine **attraktive, städtische Raumkante** ausgebildet werden, die der **Stadteingangssituation** und der exponierten Lage gerecht wird. Auch an der Schlieffenstraße werden klare Raumkanten definiert, die attraktive Eingangssituationen in das Gewerbegebiet ermöglichen und den Grünen Ring räumlich fassen. Im rückwärtigen, inneren Bereich besteht durch die ausgewiesenen großen Baufenster eine hohe Flexibilität für die Realisierung verschiedenster Gewerbe- bzw. Hallenbauten.

Die Haupteinschließung der Grundstücke erfolgt ebenfalls über den rückwärtigen Bereich, d.h. über die Karl-Pfizer- und die Albert-Ruprecht-Straße, was zu einer Entlastung der Schwieberdinger Straße führt und Konfliktsituationen mit dem Rad- und Fußgängerverkehr entlang des Grünen Rings an der Schlieffenstraße vermeidet. Die **LKW-Erschließung** wird künftig **über die Westrandstraße**

abgewickelt. Quartiersübergreifend ist ein Anschluss an den **Haupttradweg in der Schlieffenstraße** und den in Ost-West-Richtung geplanten **Haupttradweg in der Groenerstraße** wichtig, der die schnelle Anbindung an den Bahnhof sichert.

Der gesamte Gewerbepark ist in ein **durchgängiges und vernetztes Grünkonzept** eingebettet:

- Die **begrünte Industriegleistrasse** bildet den Übergang zum Areal der Firma Hahn & Kolb und bindet das Gebiet fußläufig in Ost-West-Richtung an.
- Entlang der Schlieffenstraße bietet sich die große Chance, einen **wichtigen Teil des Grünen Rings zu realisieren**. Hier soll ein neuer attraktiver, urbanen Freiraum entstehen, der die **städtischen Grünräume vernetzt**, die **Biodiversität** erhöht und eine wichtige **Klimaschutz- bzw. Klimaanpassungsmaßnahme** darstellt. Gleichzeitig bildet er einen attraktiven „Rahmen“ für die dort ansässigen Betriebe und fungiert sozusagen als **„Schaufenster“ des neuen Gewerbegebiets**.
- Die **historische Allee entlang der Schwieberdinger Straße** wird im Abschnitt Waldäcker III aufgenommen und an die bereits realisierte Fortsetzung im Bereich Gewerbepark Waldäcker II in Richtung Stadtausgang angeschlossen.
- Innerhalb des Gebietes sorgen **in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzäsuren** für Abkühlung im Sommer und eine verbesserte Entwässerung. Zudem sichern sie die fußläufige Durchwegung und Vernetzung des Gebiets.
- Die **Querung in nordsüdlicher Richtung** erfolgt durch die begrünte Verlängerung der Albert-Ruprecht-Straße zwischen Schwieberdinger und Karl-Pfizer-Straße und übernimmt ebenfalls wichtige Funktionen in Bezug auf die klimatische Situation im Umfeld.

Im Rahmen der Grünplanung wurde ein Baumgutachten in Auftrag gegeben, aus dem sich anhand des Zustands der Bäume eine Bewertung hinsichtlich der Erhaltungspriorität ergibt. Erhaltenswerte Bäume werden entsprechend im Bebauungsplan über Pflanzbindungen gesichert und durch Pflanzgebote für neu zu pflanzenden Bäumen gestärkt. Dies geht in die Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes ein.

### **Bisheriger Verfahrensverlauf**

Aufstellungsbeschluss	10.04.2019
Bekanntmachung	13.04.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	23.04. – 24.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18.03. – 22.04.2021

### **Veränderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss**

#### Änderung der Kennziffer

Versehentlich wurde die Bebauungsplan-Kennziffer 022/17 doppelt vergeben („Gewerbepark Waldäcker III“ und „Weststrandstraße Süd“). Nachdem der Bebauungsplan „Weststrandstraße Süd“ bereits in Kraft getreten ist, war es erforderlich, die Kennziffer im vorliegenden Falle abzuändern. Für das weitere Verfahren wird der Bebauungsplan „Gewerbepark Waldäcker III“ mit der Kennziffer 022/18 fortgeführt.

**Weiteres Vorgehen**

Gemäß § 3 (2) BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Ein wichtiger Grund ist nicht erkennbar, weshalb die Frist auf eine Dauer von 30 Tagen beschränkt wird. Die Unterlagen werden im selben Zeitraum auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

**Unterschriften:**

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

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
<p>Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gewerbestandorts Waldäcker III auf dem Gelände der Kleingartenanlage an der Schwieberdinger Straße bzw. Schlieffenstraße geschaffen werden. Hinsichtlich der Treibhausgasemissionen (THG) stellt eine Änderung der Nutzungsart durch den Bebauungsplan vorab keine Verschlechterung dar. Vielmehr wird es durch die Bauausführungen und beim Betrieb der Gebäude darauf ankommen (wie z.B. durch die Wahl des Baumaterials, der Heizungs- bzw. Lüftungsanlage, der Art der Energieversorgung, der verwendeten Fahrzeugantriebe), welche klimatischen Auswirkungen bzw. Emissionen entstehen. Im Baugebiet Waldäcker III werden PV-Anlagen entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen und in Kombination mit einer Dachbegrünung gefordert. Zudem wird das Baugebiet an die Fernwärme angeschlossen.</p>				

Im Falle einer vollständigen Umsetzung des neu definierten städtebaulichen Rahmens ist mit einer negativen Klimawirkung zu rechnen. Die negativen Effekte können durch die Freihaltung von Frischluftschneisen, Erhalt von Einzelbäumen (Pflanzbindung 1), umfangreiche Durchgrünung im Sinne der Pflanzgebote 1-11 minimiert werden. Es besteht jedoch weiterer Ausgleichsbedarf. Im Einzelnen wird auf die Ergebnisse des Umweltberichts verwiesen.

Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):

**Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, R05, Wifö, FB 23, 60, 67**



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN