



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 138/23

Sachbearbeitung:

Schröder, Sabine

John, Michaela

Datum:

25.05.2023

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

Sitzungsart

Bauausschuss
Gemeinderat

15.06.2023
28.06.2023

NICHT ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Monreposstraße" Nr. 073_05_00 -
Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Bezug SEK:

Handlungsfeld 03 (Wirtschaft, Arbeit und Tourismus) / SZ 02 / OZ 02

Bezug:

Anlagen: 1 Übersichtsplan vom 25.05.2023

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Monreposstraße“ Nr. 073_05_00 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Übersichtsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 25.05.2023 (Anlage 1).
- II. Ziel der Planung ist es, diesen Bereich für Gewerbebetriebe mit Schwerpunkt Dienstleistung zu sichern.
- III. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Anlage welche Arten umweltbezogener Informationen



verfügbar sind, wird abgesehen.

- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Sachverhalt/Begründung:

Für den eiligen Leser

Im März 2023 ging bei der Stadtverwaltung eine Bauvoranfrage der Tandogan-Stiftung für die Monreposstraße 49 ein, die eine Einzelhandelsnutzung (Nahversorgung) in der Erdgeschosszone zum Gegenstand hat.

Eine Nahversorgung an dieser Stelle widerspricht sowohl der Einzelhandelskonzeption, als auch dem Nahversorgungskonzept der Stadt Ludwigsburg.

Die geplante Einzelhandelsnutzung widerspricht den städtebaulichen Zielen, in diesem Gebiet weiterhin gewerbliche Nutzungen mit Schwerpunkt Dienstleistungen zu erhalten und zu entwickeln, sowie das Nahversorgungszentrum von Eglosheim-Ost im Bereich der Geisinger Straße und des Rosenackerwegs zu stärken.

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Die Überplanung des Gebietes „Gewerbegebiet Monreposstraße“ ist Teil einer aktiven Wirtschaftsförderung (Handlungsfeld „Wirtschaft, Arbeit und Tourismus“) und dient dazu, entsprechende Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen von Seiten der Stadt vorzuhalten. Für ansässige Unternehmen dienen die Flächen als Standortsicherung sowie Erweiterungs- und Entwicklungspotential am Standort Ludwigsburg. Gleichzeitig haben interessierte Unternehmen von Außerhalb die Möglichkeit, dort ansässig zu werden. Schwerpunkt dabei ist es, das Angebot an Arbeitsplätzen in Ludwigsburg attraktiv zu halten.

Planungsanlass und Ausgangssituation

Planungsanlass ist eine Bauvoranfrage der Tandogan-Stiftung vom 23.03.2023 für das Grundstück der Monreposstraße 49. Gegenstand der Bauvoranfrage ist eine Nutzungsänderung in einen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 765 m² und einer separaten Gastronomiefäche in der Erdgeschosszone.

Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt größtenteils im Bereich des Bebauungsplanes 2/19 vom 18.05.1960, der nicht wirksam ist. Das darunter auflebende gültige Planungsrecht ist der Bebauungsplan 2/14 vom 18.07.1957 i. V. m. der Anbauvorschrift 172. In diesem ist das Gebiet als „gemischtes Bauviertel“ gem. Ortsbausatzung ausgewiesen. Das Bauvorhaben wäre damit, da sich die Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeitsgrenze bewegt, zulässig.

Bestehende Nutzungen

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geprägt durch eine überwiegend dienstleistungsbezogene Nutzung, wie Büros, Arztpraxen usw. Bei den benachbarten Baugebieten handelt es sich um die Wohngebiete Heuweg und Straßenäcker sowie das Sondergebiet Möbelhaus.

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeption

Das Vorhaben steht der vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeption (GMA) und der Nahversorgungskonzeption (Acocella) entgegen. Es entspricht weder dem Standortkonzept noch dem Sortimentskonzept. Gemäß der Nahversorgungskonzeption ist die Nahversorgungslage Eglosheim Ost im Bereich des Rosenackerweges und der Geisinger Straße zu sichern und zu entwickeln. Insbesondere die kleinteiligen Einzelhandelsflächen im „Einkaufspark Geisinger Straße“, sind zu schützen, um die Funktionsfähigkeit der Versorgungssituation im Stadtteil zu erhalten.

Zur Sicherung des vorhandenen städtebaulichen Gefüges und der bestehenden Nahversorgungssituation ist die Änderung des derzeit gültigen Planungsrechts erforderlich.

Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel ist es, das vorhandene Nutzungsgefüge weiterhin zu erhalten und die Flächen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt Dienstleistung zu sichern. Dementsprechend sollen konkurrierende oder unverträgliche Nutzungen wie Vergnügungstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausgeschlossen werden. Weitere Feinsteuerungen der möglichen Nutzungen werden auch unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnnutzungen im weiteren Verfahren erarbeitet.

Neben der Sicherung des vorhandenen städtebaulichen Gefüges sollen mit diesem Bebauungsplan die städtebaulichen Zielsetzungen aus der vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeption, der Nahversorgungskonzeption, sowie der Vergnügungstättenkonzeption umgesetzt werden.

Weiteres Vorgehen

Die Planungsabsichten und Ziele der Planung werden für die Dauer eines Monats beim Bürgerbüro Bauen ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg veröffentlicht. Interessierte Teile der Bürgerschaft können sich während der Offenlage zur Planung äußern. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, schriftlich Stellungnahme zu nehmen.

Der Flächennutzungsplan, der den Bereich derzeit noch als „Gemischte Baufläche“ darstellt, wird im weiteren Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine bestandssichernde Planung. Auswirkungen ggü. dem Ist-Zustand sind nicht zu erwarten.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: **DI, DII, DIII, DIV, R05, 23, 32, 60, 61, 67, 80**



LUDWIGSBURG

NOTIZEN