



## BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:  
FB Stadtplanung und Geoinformation

**VORL.NR. 112/24**

Sachbearbeitung:  
Schröder, Sabine  
Müller, Janina  
Datum:  
12.04.2024

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	02.05.2024	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	15.05.2024	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Bebauungsplan "Sondergebiet Ludwigsburg Nord" Nr. 070\_12\_00 -  
Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

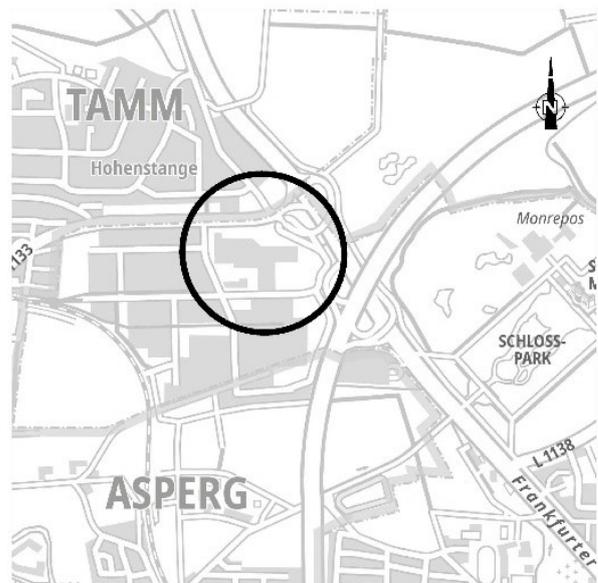
**Bezug SEK:** Handlungsfeld 03 (Wirtschaft, Arbeit und Tourismus)

**Bezug:** Vorl. Nr. 422/18 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 in  
Ludwigsburg-Nord - Satzungsbeschluss

**Anlagen:** 1 Übersichtsplan vom 12.04.2024

### Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Ludwigsburg Nord“ Nr. 070\_12\_00 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Übersichtsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Geoinformation vom 12.04.2024 (Anlage 1).
- II. Ziel der Planung ist es, die zulässigen Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen sowie die Zahl der Stellplätze zu begrenzen und verbindlich festzusetzen. Dabei gilt es, zusätzliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Ludwigsburg sowie auf die Nachbarkommunen zu vermeiden. Weiteres Ziel der Planung ist es, den Bestand des Breuningerlands



Ludwigsburg zu sichern, in dessen Rahmen eine zukunftsfähige Entwicklung möglich ist.

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

### **Sachverhalt/Begründung:**

#### **Bezug zum Stadtentwicklungskonzept**

Ludwigsburg ist eine attraktive Einkaufsstadt mit überregionaler Ausstrahlungskraft. Die Attraktivität ergibt sich durch ein ausgeglichenes Miteinander der Einzelhandelsschwerpunkte Innenstadt und Ludwigsburg-Nord, welches durch die Reaktivierung des Marstall-Centers nun wieder erreicht ist. Der Erhalt der Attraktivität der Innenstadt muss weiterhin oberste Priorität haben. Das Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses, zur Steuerung der Entwicklungen im Sondergebiet Ludwigsburg Nord die Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen zu begrenzen, entspricht dieser Zielsetzung, ohne dabei den unternehmerischen Handlungsspielraum der Betreiber des Breuningerlandes unverhältnismäßig einzuschränken.

#### **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für das Plangebiet galt bis zum April 2022 der Bebauungsplan „Heinkelstraße-Nord“ Nr. 070/10, der eine Beschränkung der Verkaufsflächen, Flächen für Gastronomie und Dienstleistung sowie eine Beschränkung der maximalen Anzahl von Stellplätzen beinhaltete. Dieser Bebauungsplan wurde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens auf Antrag der Städte Bietigheim-Bissingen und Tamm am 25.04.2022 vom Verwaltungsgerichtshof Mannheim für unwirksam erklärt.

Da der Bebauungsplan „Heinkelstraße-Nord“ Nr. 070/10 für unwirksam erklärt wurde, lebt somit in Bezug auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit neuer Vorhaben der Bebauungsplan Nr. 070/02 „Tammer Feld Sondergebiet“ aus dem Jahr 1971 wieder auf. Dieser weist ein Baufenster mit rund 73.000 m<sup>2</sup>, die Nutzungsziffern GRZ 0,6 und GFZ 2,4 aus und ermöglicht eine Bebauung in abweichender Bauweise mit maximal 6 Geschossen. Dies bedeutet bei einer Grundstücksfläche von ca. 108.000 m<sup>2</sup> eine maximale Geschossfläche von 260.000 m<sup>2</sup> und eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von ca. 65.000 m<sup>2</sup>. Eine Beschränkung der Verkaufsfläche ist nicht enthalten. Damit ist die planungsrechtliche Steuerung zur Minimierung von möglichen negativen Auswirkungen sowohl auf die Innenstadt von Ludwigsburg als auch auf die Städte Bietigheim-Bissingen, Tamm, Asperg und Freiberg entfallen.

Auf Grundlage des aufgehobenen Bebauungsplans wurden zwei Baugenehmigungen für die Erweiterung der Parkplätze und den Neubau der Grand Plaza Breuningerland erteilt. Auch diese Baugenehmigungen wurden von den Nachbarkommunen gerichtlich angefochten. Mit Urteil vom 21.02.2024 wurden die Klagen gegen die Baugenehmigungen vom Verwaltungsgericht Stuttgart abgewiesen. Nachdem somit rechtliche Klarheit besteht, soll das Bebauungsplanverfahren nun begonnen werden.

## **Ziel der Planung**

Aufgrund der fehlenden Steuerungsmöglichkeiten des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 070/02 „Tammer Feld Sondergebiet“ sowie der bestandskräftigen Baugenehmigungen ergibt sich die Notwendigkeit, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen (sog. Planungserfordernis).

Mit dem neuen Bebauungsplan „Sondergebiet Ludwigsburg Nord“ Nr. 070\_12\_00 sollen die Innenstadt von Ludwigsburg sowie die Belange der Nachbarkommunen, insbesondere der Städte Tamm und Bietigheim-Bissingen im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg geschützt werden.

Ziel soll es auch sein, einen Kompromiss zwischen den Belangen der betroffenen Kommunen, ihre Zentren zu schützen und den Belangen von Breuningerland, den Standort zukunftsfähig zu halten, herbeizuführen.

Durch die geplante Festschreibung des genehmigten Bestandes erfolgt außerdem eine bauleitplanerische Klarstellung der regionalplanerischen Vorgaben des Regionalplans von 2009, genehmigt durch das Wirtschaftsministerium im Oktober 2010.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes werden auch die Forderungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg zu Grunde gelegt.

## **Weiteres Vorgehen**

Die Stadtverwaltung erarbeitet den Entwurf des Bebauungsplans unter Abwägung aller Belange und berechtigten Interessen. Dabei werden insbesondere die Nachbarstädte Bietigheim-Bissingen und Tamm sowie die Fa. Breuninger eng eingebunden.

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	<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch	
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

<b>Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?</b>				
<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:				
Aufstellungsbeschluss				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 23, 30, 60, 63, 67, 80



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN