



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Stadtplanung und Geoinformation

VORL.NR. 130/24

Sachbearbeitung:
Müller, Janina
Schröder, Sabine
Datum:
31.05.2024

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	20.06.2024	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	26.06.2024	ÖFFENTLICH

Betreff: Satzung über eine Veränderungssperre im Bebauungsplanbereich
"Gewerbegebiet Monreposstraße"
Bezug SEK: Handlungsfeld 03 (Wirtschaft, Arbeit und Tourismus) / SZ 02 / OZ 02

Bezug: Vorl.Nr. 138/23 – Aufstellungsbeschluss BP „Gewerbegebiet Monreposstraße“
Nr. 073_05_00

Anlagen: 1 Geltungsbereich der Veränderungssperre vom 31.05.2024

Beschlussvorschlag:

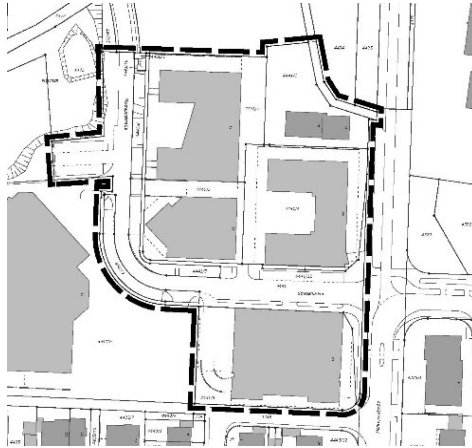
Aufgrund von §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) wird folgende Satzung zur Begründung einer Veränderungssperre beschlossen:

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke Nrn. 4441/10, 4441/11, 4466/1, 4441/8, 4441/7, 4441/1, 4441/4, 4441/12, 4441/3, 4441/2, 4441/9, 4441 sowie 4441/5.



Der konkrete räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Fachbereiches Stadtplanung und Geoinformation vom 31.05.2024 dargestellt.

§ 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bis dahin ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 Baugesetzbuch.

Sachverhalt/Begründung:

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 und 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.

Planungsrechtliche Ausgangssituation und Ziel der Planung

Die **städtebauliche Prägung des Plangebietes** zeichnet sich durch eine gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt auf überwiegend dienstleistungsbezogene Nutzungen, wie Büros, Arztpraxen usw. aus. Auch die vorhandene Baustruktur bildet dieses Nutzungsgefüge ab. Da an das Baugebiet auch schützenswerte Wohngebiete angrenzen, steht die Nutzung mit **nicht störenden Gewerbebetrieben** im Vordergrund, und soll weiterhin **erhalten** werden.

Am 23.03.2023 ging bei der Stadtverwaltung eine Bauvoranfrage für das Gebäude Monreposstraße 49 ein. Das Gebäude steht aktuell leer. Vormalig war in den Erdgeschossflächen Möbel Esswein eingemietet. Möbel Esswein hat den Standort verlassen. Gegenstand dieser Bauvoranfrage war die **Nutzungsänderung in einen Lebensmitteleinzelhandel** von ca. 765 m² und einer separaten **Gastronomiefläche** in der Erdgeschosszone.

Das Objekt befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes 2/14 vom 18.07.1957 i. V. mit der Anbauvorschrift 172. Nach diesem liegt das Vorhaben in einem „Gemischten Bauviertel“ nach Ortsbausatzung.

Das Vorhaben wäre aufgrund seiner Fläche, die unterhalb der Großflächigkeitsgrenze liegt, planungsrechtlich **zulässig**.

Allerdings ist es an dieser Stelle **städtebauliches Ziel, das vorhandene Nutzungsgefüge, auch im Hinblick auf benachbarte Wohngebiete zu erhalten und die Flächen für eine zukünftige nicht störende gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt Dienstleistung zu sichern**.

Darüber hinaus stehen dem Vorhaben auch die **Einzelhandelskonzeption (GMA) sowie die Nahversorgungskonzeption (Acocella)** entgegen. Die Nahversorgungskonzeption formuliert das Ziel, dass die Nahversorgungslage „Eglosheim Ost“ im Bereich Rosenackerweg und Geisinger Straße zu sichern und zu entwickeln ist. Insbesondere die kleinteiligen Einzelhandelsflächen im „Einkaufspark Geisinger Straße“ sind zu schützen, um die Funktionsfähigkeit der tendenziell fragilen Nahversorgungslage im Stadtteil zu erhalten.

Die Stadt hat aufgrund dieses städtebaulichen Zielkonfliktes am 28.06.2023 auf das Baugesuch mit dem **Aufstellungsbeschluss** für den **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Monreposstraße“** reagiert und das Baugesuch am 13.07.2023 **zurückgestellt**. Denn neben der Sicherung des vorhandenen städtebaulichen Gefüges sollen mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Monreposstraße“ auch die städtebaulichen Zielsetzungen aus der Einzelhandelskonzeption, der Nahversorgungskonzeption sowie der Vergnügungstättenkonzeption umgesetzt werden.

Der vorliegende Bauantrag beruft sich zwar auf das geltende Planungsrecht, berücksichtigt aber nicht die o. g. städtebaulichen Ziele, die mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren verwirklicht, bzw. gesichert werden sollen.

Da die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens noch Zeit in Anspruch nehmen wird, ist zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen und angesichts der oben dargelegten Problematik nach Abwägung aller Belange der **Beschluss einer Veränderungssperre** notwendig. Mit der Veränderungssperre sollen bauliche Maßnahmen, die die Zielsetzungen des Bebauungsplanes erschweren oder gar unmöglich machen, ausgeschlossen werden. Sie schafft den notwendigen Zeitrahmen, um das Abwägungsmaterial angemessen zu ermitteln und zu bewerten. Das Ergebnis der Abwägung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan einfließen und so den rechtlichen Rahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich definieren.

Im Übrigen wird auf die Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Monreposstraße“ Nr. 073_05_00 (Vorl. Nr. 138/23) verwiesen.

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

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:				
Keine Versiegelung durch Veränderungssperre, lediglich Sicherung rechtlicher Rahmenbedingungen				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

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



LUDWIGSBURG

NOTIZEN