



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „Gewerbegebiet Ludwigsburg Nord“

070 / 07

Vereinfachte Änderung der Bebauungspläne
„Tammer Feld“ Nr. 070/01 und 070/03 in diesen Bereichen

Begründung zum Entwurf
Gemäß § 9 (8) BauGB

Stand 02.07.2009

Aufgestellt:
Fachbereich für Stadtplanung und Vermessung

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.....	3
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3. Bestehendes Planungsrecht.....	3
4. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	4
5. Aufstellungsbeschluss, Plangebiet und Abgrenzung Geltungsbereich	4
6. Anlass und Ziel der Planung	5
7. Planinhalte.....	6
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
7.2 Weitere Festsetzungen und Bauvorschriften	7
8. Belange des Umweltschutzes.....	8

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind:

- **Baugesetzbuch** (2004, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S.1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) und vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- **Die Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) und durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Die Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeitig rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg ist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Damit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Derzeit gelten im Plangebiet folgende Rechtsvorschriften:

- Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/01 vom 26.07.1969
- Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/03 vom 03.11.1973

4. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im "vereinfachten Verfahren" durchgeführt. Hierfür sind die Voraussetzungen des § 13 BauGB zu prüfen.

Demnach kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, da die Änderung der beiden Bebauungspläne nicht die Grundzüge der Planung berühren. Im vorliegenden Fall soll die Einzelhandels-Nutzung und die Vergnügungsstätten-Nutzung eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden.

Die den beiden Bebauungsplänen zugrunde liegende Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bleibt dabei in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet. Die Änderungen sind mit den Grundzügen der Planung vereinbar, da diese noch im Bereich dessen liegen, was der damalige Planer gewollt hat oder was er gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichungen gekannt hätte.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenfalls nicht, auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB liegen nicht vor.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gegeben.

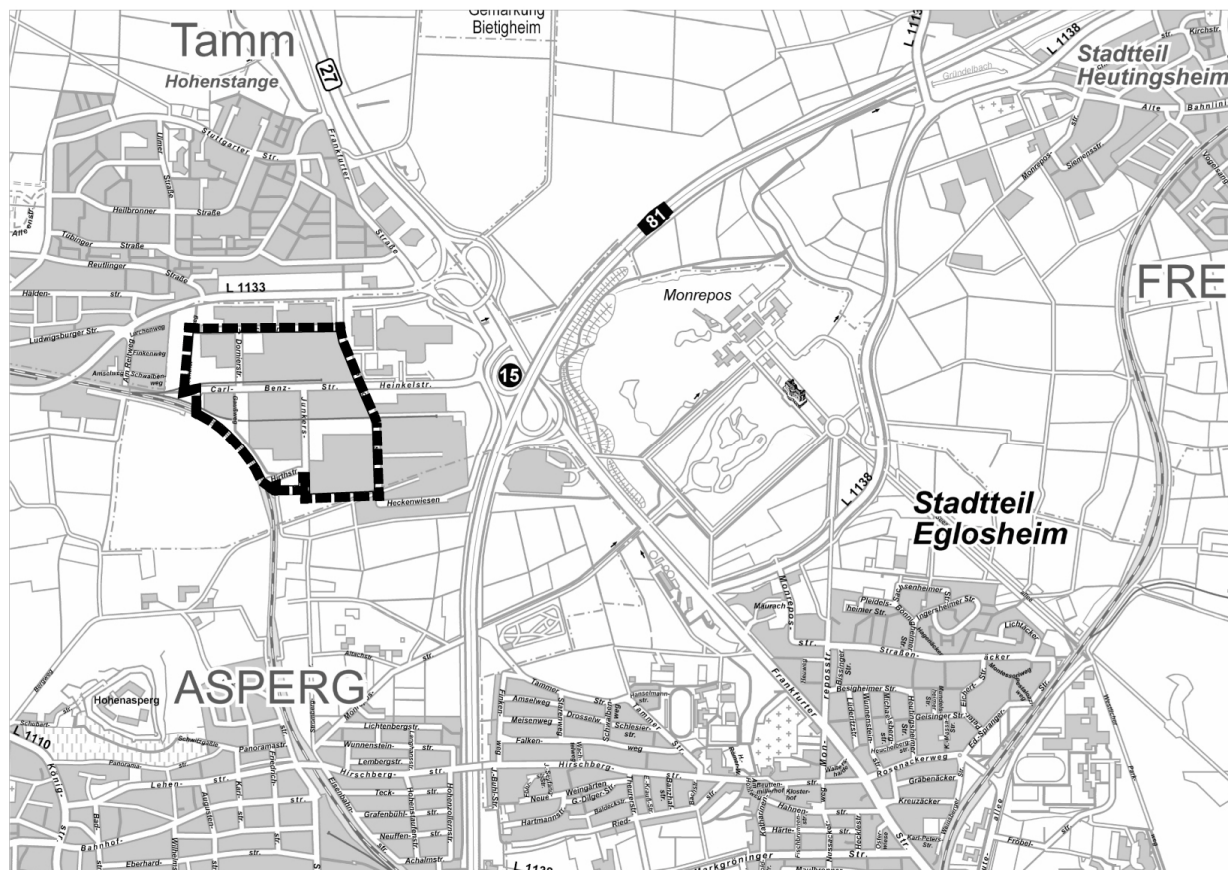
Von der Umweltprüfung und der **Erstellung eines Umweltberichtes** wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB **abgesehen**.

5. Aufstellungsbeschluss, Plangebiet und Abgrenzung Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat am 12.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ludwigsburg Nord“ Nr. 070/07 beschlossen (Vorl.Nr. 093/97).

Das ca. 26 ha große Plangebiet schließt sich an das Gewerbegebiet „Südliche Junkersstraße“ im Norden an und wird im Wesentlichen begrenzt durch die Maybachstraße im Norden, die Porschestraße im Osten, Flst.Nr. 7785/1 (teilw.), Flst.Nr. 7800/2, Bahnlinie, Flst.Nr. 7725/34 (teilw.), den Lilienthalweg im Westen und Flst.Nr. 7725/17.

Maßgebend ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 02.07.2009, in dem die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches eingetragen sind.



6. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, das Gewerbegebiet Ludwigsburg Nord den nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben vorzuhalten. Eintretene aktuelle Entwicklungen entlang der Porschestraße - vor allem im direkten Umfeld des Einkaufszentrums "Breuningerland" - gefährden diese städtebauliche Zielsetzung. Das Gewerbegebiet verändert zunehmend seinen Charakter hin zu einem Einzelhandelsgebiet.

Um eine zukunftsfähige, zeitgemäße und städtebaulich intakte Versorgung möglichst nahe am Verbraucher zu gewährleisten, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.04.2008 das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Ludwigsburg beschlossen. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, insbesondere folgende Ziele der Konzeption im Geltungsbereich umzusetzen:

- **Begrenzung der Verkaufsfläche**, um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und / oder um Gewerbeflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.
- Konsequenter Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten** in Gewerbegebieten über Bebauungsplanfestsetzungen gem. §1 Abs. 9 BauNVO. Anwendung der Ludwigsburger Sortimentsliste mit der Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten für die rechtssichere Sortimentssteuerung in der Stadt.

Entlang der Maybachstraße drohen zusätzlich die Entwicklung einer "Rotlicht-Meile" und die Ansammlung von Spielstätten. Dies steht ebenfalls im Gegensatz zu dem städtebaulichen Ziel, das Gewerbegebiet in seiner Eigenheit zu bewahren und birgt die Gefahr insbesondere folgender Fehlentwicklungen:

- Trading-Down-Effekte
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges
- Flächenverbrauch (Zweckentfremdung)
- Imageverlust

Zur Sicherung der beschriebenen städtebaulichen Ziele ist die Änderung der Bebauungspläne „Tammer Feld“ Nr. 070/01 und Nr. 070/03 erforderlich.

7. Planinhalte

Die wesentlichen Aussagen der Bebauungspläne „Tammer Feld“ Nr. 077/01 vom 26.07.1969 und „Tammer Feld“ Nr. 070/03 vom 03.11.1973 bilden weiterhin den Rahmen und die Grundlage für die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der städtebaulichen Zielsetzung ist für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, um den Standort langfristig für nicht erheblich belästigende gewerbliche Betriebe zu sichern.

Zur Umsetzung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigsburg und zur Sicherung des Ziels, den großflächigen Einzelhandel auf den eigentlichen Innenstadtbereich Lud-

wigsburgs östlich der Bahntrasse zu beschränken und damit die Funktion der Innenstadt zu stärken, werden großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO und Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und ortszentrenschädlichen Branchen/Warengruppen innerhalb des Plangebiets generell ausgeschlossen.

Grundlage dieser Festsetzung ist der Beschluss des Gemeinderats der Stadt Ludwigsburg vom 30.04.2008, der auf einem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) basiert und eine Abgrenzung der integrierten Innenstadtlagen sowie eine Sortimentsdefinition innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waresortimente beinhaltet.

Für den gesamten Planungsbereich sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um das bestehende Gewerbegebiet in seiner Eigenart zu bewahren und sich abzeichnende Fehlentwicklungen zu verhindern. Die gilt insbesondere für Spielhallen, Bordelle, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters.

7.2 Weitere Festsetzungen und Bauvorschriften

Mit Inkrafttreten der Festsetzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 077/07 treten alle entsprechenden bisher gültigen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen und Bauvorschriften der Bebauungspläne „Tammer Feld“ Nr. 070/01 und 070/03 bleiben unverändert und gelten fort.

Insbesondere sind in o.g. Plänen folgende weiterhin geltende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften geregelt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (nur teilweise neues Planrecht)

Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

Pflanzgebote

Verkehrsflächen/ -grün

Fläche für Bahnanlagen

Stellplätze

öffentliche Parkplätze

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Nebenanlagen
Böschung
Grenze sonstiger Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Dachform
Werbeanlagen
Einfriedigungen

8. Belange des Umweltschutzes

Die Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luftqualität, Flora/ Fauna/Biotopstrukturen, Landschaftsbild/Ortsbild und Mensch werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt, da (nur) die Nutzungsmöglichkeiten neu geregelt und eingeschränkt werden.

Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes als gewerblicher Standort mit der damit verbundenen Bebauung, Versiegelung und Nutzung des Geländes sowie der bestehenden planungsrechtlichen Situation besteht kein Bedarf an Kompensation für in Anspruch zu nehmende landschaftsökologische Potenziale.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 02.07.2009

Schuster