

Verfasserin: Nadja Mahmoud Datum: 18.10.2021
Amt: Amt für Bauverwaltung und Bautechnik Aktenzeichen: 621.41

Beratungsfolge:

Technischer Ausschuss	25.11.2021	nichtöffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	09.12.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) "Ludwigsburger Straße" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)
- Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB „Ludwigsburger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 14.10.2021 sowie der Begründung in der Fassung vom 14.10.2021 wird gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt (Anlage 1 bis 3).

Sachdarstellung

In seiner Sitzung vom 02.05.2019 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) „Ludwigsburger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) gefasst. Zur Sicherung der Planung wurde gleichzeitig für die Flurstücke Nr. 5491, 5492, 5493, Ludwigsburger Str. 39, 41 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 BauGB beschlossen, die durch Gemeinderatsbeschluss am 29.04.2021 um ein weiteres Jahr verlängert wurde.

Planungsanlass

Die Ludwigsburger Straße ist im Planungsgebiet Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass sich insbesondere die bestehenden Gewerbestandorte im Umbruch befinden (z.B. Kfz-Werkstatt, Getränkehandel). Um die weitere Entwicklung städtebaulich planerisch steuern zu können, wurde der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Unter Berücksichtigung des aktuell vorhandenen Bestandes ist vorgesehen, ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung eines Mischgebiets zur Ansiedlung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe entlang der Ludwigsburger Straße geschaffen werden.

Die Gemeinde verzichtet bewusst darauf, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche aufzunehmen (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Zur Sicherung der Plankonzeption ist es jedoch erforderlich, unerwünschte Nutzungsarten, welche gemäß § 6 BauNVO in einem Mischgebiet möglich wären, hier auszuschließen. Es ist daher geplant, insbesondere Anlagen für Fremdwerbung, Wettbüros, Vergnügungsstätten sowie Erotikbetriebe auszuschließen, da von diesen Nutzungen erhebliche Störungen für die städtebaulich gewollten Nutzungen ausgehen.

Flächenintensive Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Um den im Gebiet zulässigen gewerblichen Anlagen Möglichkeiten für Werbung einzuräumen, ist vorgesehen, im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften die Gestaltung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zu ermöglichen.

Künftige Bauvorhaben beurteilen sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Danach müssen sich Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile u.a. bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebungsbebauung einfügen.

Verfahren

Die Voraussetzungen für die Abwicklung des beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Verwaltung schlägt vor, aufgrund des vergleichsweise geringen Regelungsgehalts von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu verzichten.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird im Zeitraum vom 27.12.2021 bis zum 04.02.2022 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf mit der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, der Textteil und die Begründung vom 14.10.2021 werden für die Dauer von einem Monat, mindestens 30 Tagen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind eine Woche vor Beginn des Auslegungszeitraums öffentlich bekanntzumachen.

Im Zeitraum der Auslegung sind die Unterlagen auch auf der Webseite der Gemeinde Möglingen abrufbar. Die Stellungnahmen sind innerhalb eines Monats abzugeben, wobei die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 30 Tage nicht unterschreiten darf; die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verlängern. Aufgrund der zweiwöchigen Weihnachtsferien wird die Frist verlängert.

Im gleichen Zeitraum wird die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB durch den Gemeinderat erfolgt der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB. Der Bebauungsplan mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften tritt anschließend mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Finanzielle Auswirkung

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren belaufen sich auf ca. 13.500 €. Der Betrag ist im Haushalt für das Jahr 2022 bei der Kostenstelle 51 10 00 01 Räumliche Planung und Entwicklung, Sachkonto 44310006 eingestellt.

Anlage(n)

- 1 Bebauungsplanentwurf "Ludwigsburger Straße" vom 14.10.2021 - Lageplan
- 2 Bebauungsplanentwurf "Ludwigsburger Straße" vom 14.10.2021 - Text mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
- 3 Bebauungsplanentwurf "Ludwigsburger Straße" vom 14.10.2021 - Begründung