

**Gemeinde Möglingen
Landkreis Ludwigsburg**

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARIP

**Bebauungsplan
„Ludwigsburger Straße“
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)**

Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Entwurf

Planungsstand:
14.10.2021

1. Bebauungsplangebiet

Lage, Größe und Bestand

Das Planungsgebiet liegt ca. 400 m östlich des Ortskerns der Gemeinde Möglingen. Beim Plangebiet handelt es sich um einen ca. 300 m langen Abschnitt der Ludwigsburger Straße und einen kleinen Teilbereich der Brunnenstraße sowie die an diese Straßen angrenzenden, überwiegend bebauten Grundstücke, mit einer gemischten Nutzung aus Wohngebäude und nicht störendem Gewerbe. Es befinden sich im Plangebiet in den gewerblich genutzten Bereichen vereinzelt Werbeanlagen.

Das Plangebiet wird im Westen vom Kreuzungsbereich Ludwigsburger Straße/ Hindenburgstraße/ Wiesenweg, im Norden von den Gleisanlagen der Bahnstrecke Ludwigsburg–Markgröningen, im Osten vom Kreuzungsbereich Ludwigsburger Straße/ Daimlerstraße und im Süden von ebenfalls, weitgehend bebauten, gemischt genutzten Grundstücken begrenzt.

Im Lageplan vom 14.10.2021 ist das Plangebiet mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Es umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 400, 403, 404, 405, 406, 407, 408 (Anteil), 413, 413/1, 416/1 (Anteil), 464 (Anteil), 464/3 (Anteil), 5481, 5481/1, 5483, 5483/2, 5483/3, 5483/4, 5483/5, 5483/6, 5483/7, 5483/8, 5483/9, 5483/10, 5483/11, 5483/12, 5484, 5484/1, 5485, 5487, 5488, 5489/1, 5489/2, 5490, 5491, 5492, 5493, 5494, 5495, 5496, 5497/1, 5497/2, 5498/1, 5498/2 und 5500 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,9 ha.

Umgebung

Das direkte Umfeld des Plangebiets wird durch unterschiedliche Nutzungen (Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen, Bürgerhaus, Schule, Kunstrasenspielfeld) geprägt.

Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der im Plangebiet gelegenen Bauflächen ist über die Ludwigsburger Straße bzw. Brunnenstraße gesichert.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 03.04.1984 als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße“ mit der geplanten Festsetzung „Mischgebiet“ kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert für den überwiegenden Teil bisher kein Bebauungsplan. Die Eigenart des Plangebiets entspricht faktisch einem Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Für einen kleinen Teilbereich des Plangebiets auf den Flurstücken Nr. 5489/1, 5489/2, 5490, 5491 gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bebauungsplanänderung an der Ludwigsburger Straße“, genehmigt am 11.12.1964, der

die überbaubare Grundstücksfläche (Vorgartenfläche, Bauverbot und Baulinie) regelt. Baulinien, genehmigt am 14.09.1894, 14.05.1907 und 04.06.1952 sind in den Bebauungsplan „Bebauungsplanänderung an der Ludwigsburger Straße“ nachrichtlich übernommen.

Die Genehmigung für Einzelvorhaben erfolgt daher bisher weitgehend auf der Grundlage des § 34 BauGB.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung eines Mischgebiets zur Ansiedlung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe entlang der wichtigen Haupteinfahrtsstraße, der Ludwigsburger Straße, geschaffen werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ist es daher erforderlich unerwünschte Nutzungen, die gemäß § 6 BauNVO in einem Mischgebiet möglich wären, hier auszuschließen. Aus diesem Grund sollen Anlagen für Fremdwerbung, Wettbüros, Vergnügungsstätten sowie Erotikbetriebe, wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Swinger-Clubs, Nachtbars, Sexshops, Videokabinen, Tabel-Dance-Betriebe u.s.w. ausgeschlossen werden, da von diesen Nutzungen erhebliche Störungen für die städtebaulich gewollten Nutzungen ausgehen.

Um den im Gebiet zulässigen gewerblichen Anlagen Möglichkeiten für Werbezwecke einzuräumen, ist vorgesehen im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften die Gestaltung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung durch stadtgestalterische Regelungen zu ermöglichen und zu steuern.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere in Bezug auf die Art der Nutzung sowie Umfang und Gestalt von Werbeanlagen gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb des Geltungsbereichs entgegenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften ungültig.

4. Verfahren nach § 13 a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er anderen Maßnahmen der Innentwicklung in einem bereits weitgehend bebauten Gebiet im Innenbereich dient. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,9 ha, so dass die Obergrenze nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Auch sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Das Verfahren findet Anwendung, da zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) vorliegen. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung eingestellt. Außerdem sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Entsprechend Eintrag im Lageplan.

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind: (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Abs. 9 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Fremdwerbung,
- Wettbüros,
- Vergnügungsstätten sowie
- Erotikbetriebe, wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Swinger-Clubs, Nachtbars, Sexshops, Videokabinen, Table-Dance-Betriebe u.s.w.

Begründung

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO soll die bestehende gemischte Nutzungsstruktur grundsätzlich gesichert und die künftige Gebietsentwicklung im Falle von Umnutzungen und Umbau- und Neuplanungen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung gesteuert werden. Ziel ist es ein möglichst störungsarmes Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen zu sichern.

Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung im Plangebiet, zur Sicherung der Wohnqualität sowie auf Grund des übermäßigen Flächenbedarf werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Ebenso ist ein mit dieser Art der Nutzung verbundenes zusätzliches Verkehrsaufkommen im Plangebiet nicht gewünscht.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotikbetrieben soll entlang der Ortsdurchfahrt ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ durch die

Ansiedlung o.g. Nutzungen mit entsprechenden daraus folgenden städtebaulichen Missständen verhindert werden. Gleichzeitig werden negative Auswirkungen solcher Betriebe auf die südlich angrenzenden Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (Schule, Jugendhaus, Sportanlagen) vermieden.

Für nicht - kerngebietstypische Betriebe gemäß § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO gibt es im Gemeindegebiet andere, geeignetere Standorte mit geringerem Konfliktpotenzial.

Kerngebietstypische Betriebe der ausgeschlossenen Nutzungsarten sind von ihrer Größe und Kundenfrequenz grundsätzlich nicht mit der kleinteiligen örtlichen Struktur der Gemeinde Möglingen zu vereinbaren. Darüber hinaus bestehen für solche Betriebe Ansiedlungsmöglichkeiten in den umliegenden Mittelzentren. Im Planungsgebiet sind bisher keine Vergnügungsstätten vorhanden.

Genehmigte Anlagen der Fremdwerbung gibt es nur in geringem Umfang. Die Flächen sollen auch künftig gebietsverträglichen Dienstleistungsbetrieben und dem Handwerk vorbehalten werden.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage besitzt das Planungsgebiet eine hohe Attraktivität in Bezug auf die Anbringung/ Aufstellung von Werbeanlagen für Fremdwerbung. Eine gestalterische Dominanz von Werbeanlagen mit Fremdwerbung mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich der Haupterschließung Ludwigsburger Straße, soll durch den Ausschluss von Fremdwerbung verhindert werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb des 1. OG zulässig. Ausnahmeweise können Werbeanlagen im Brüstungsbereich des 1. OG zugelassen werden. Die Größe der Werbeanlagen darf je Gebäude maximal 4 m² betragen.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/ oder blinkendem Licht oder wenn sie Blendwirkung (z.B. für Verkehrsteilnehmer, Anwohner) entfalten, sind nicht zulässig.

Je Baugrundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 4 m über der Geländeoberfläche zulässig; die Ansichtsfläche darf 4 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Begründung:

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage besitzt das Planungsgebiet eine hohe Attraktivität in Bezug auf die Anbringung/ Aufstellung von Werbeanlagen. Eine gestalterische Dominanz von Werbeanlagen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich der Ortsdurchfahrt von Möglingen, soll durch Vorschriften zum Anbringungsort, zu den Höhenmaßen, der Anzahl und zur Gestaltung der Werbeanlagen verhindert werden.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt und dient der Innenentwicklung (andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs.1 BauGB). Die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht kann abgesehen werden. Für den Bebauungsplan ist keine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vorzunehmen, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Der Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße“ setzt die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet), wobei Werbeanlagen für Fremdwerbung und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, sowie den Umfang und Gestaltung von Werbeanlagen fest. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan schafft keine Möglichkeiten für zusätzliche Versiegelungen und hat damit in Bezug auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Luft, Klima keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage besitzt das Planungsgebiet eine hohe Attraktivität in Bezug auf die Anbringung/ Aufstellung von Werbeanlagen. Eine gestalterische Dominanz von Werbeanlagen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich der Ortsdurchfahrt von Möglingen, soll durch Vorschriften zum Anbringungsort, zu den Höhenmaßen und zur Gestaltung der Werbeanlagen verhindert werden. Es sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Im Planungsgebiet sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden. Kenntnisse über gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind dennoch bei Um- und Neubauten im Plangebiet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Natura 2000/FFH-Gebiete

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiete ist das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Leudelsbachtal“ in ca. 500 m Entfernung zu nennen. Außerdem befindet sich östlich des Plangebiets entlang der Ludwigsburger Straße in ca. 500 m Entfernung ein Kirschen-Feldgehölz, das nach § 32 BNatSchG als Biotopfläche geschützt ist.

Ausgehend von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der genannten Schutzgebiete zu erwarten.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Möglingen,
Stuttgart, den 14.10.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)
C.Miracapillo