



## BESCHLUSSVORLAGE

**VORL.NR. 318/25**

Federführung:  
FB Stadtplanung, Mobilität und  
Geoinformation

Sachbearbeitung:  
Di Franco, Vanessa  
Müller, Janina

Datum:  
24.10.2025

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	15.01.2026	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	28.01.2026	ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Monreposstraße" Nr. 073\_05\_00 - Entwurf und förmliche Beteiligung

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

**Bezug:** Vorl. Nr. 138/23 - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

**Anlagen:**

- 1.1 Bebauungsplanentwurf vom 12.12.2025
- 1.2 Legende zum Bebauungsplanentwurf vom 12.12.2025
- 2.1 Textliche Festsetzungen vom 12.12.2025
- 2.2 Sortimentsliste
- 3 Begründung vom 12.12.2025
- 4 Bericht über die frühzeitige Beteiligung vom 12.12.2025

### Beschlussvorschlag:

- I. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Monreposstraße" Nr. 073\_05\_00 wird zugestimmt. Maßgebend sind der Bebauungsplanentwurf (zeichnerischer Teil – Anlage 1), sowie die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3), jeweils mit Datum vom 12.12.2025.
- II. Ziel der Planung ist es, diesen Bereich für Gewerbebetriebe mit Schwerpunkt Dienstleistung zu sichern.



- III. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Anlage welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
- IV. Der Bericht über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 4). Die abschließende Abwägungsentscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen bleibt dem Satzungsbeschluss vorbehalten.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

## **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.

### **Ausgangssituation und Ziel der Planung**

Planungsanlass ist eine Bauvoranfrage. Gegenstand dieser Bauvoranfrage ist eine Nutzungsänderung in einen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 765 m<sup>2</sup> und einer separaten Gastronomiefläche in der Erdgeschosszone.

### Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Bebauungsplanes 2/19 vom 18.05.1960, der nicht wirksam ist. Das darunter auflebende gültige Planungsrecht ist der Bebauungsplan 2/14 vom 18.07.1957 i. V. m. der Anbauvorschrift 172. In diesem ist das Gebiet als „gemischtes Bauviertel“ gem. Ortsbausetzung ausgewiesen. Das Bauvorhaben wäre damit, da sich die Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeitsgrenze bewegt, zulässig.

### Bestehende Nutzungen

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geprägt durch eine überwiegend dienstleistungsbezogene Nutzung, wie Büros, Arztpraxen usw. Bei den benachbarten Baugebieten handelt es sich um die Wohngebiete Heuweg und Straßenäcker sowie das Sondergebiet Möbelhaus.

### Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeption

Das Vorhaben steht der Einzelhandelskonzeption (GMA) und der Nahversorgungskonzeption (Acocella) entgegen. Es entspricht weder dem Standortkonzept noch dem Sortimentskonzept. Gemäß der Nahversorgungskonzeption ist die Nahversorgungslage Eglosheim Ost im Bereich des Rosenackerweges und der

Geisinger Straße zu sichern und zu entwickeln. Insbesondere die kleinteiligen Einzelhandelsflächen im „Einkaufspark Geisinger Straße“, sind zu schützen, um die Funktionsfähigkeit der Versorgungssituation im Stadtteil zu erhalten. Diese Haltung wurde mit dem Verband Region Stuttgart vorabgestimmt und wird insoweit unterstützt.

Zur Sicherung des vorhandenen städtebaulichen Gefüges und der bestehenden Nahversorgungssituation ist die Änderung des derzeit gültigen Planungsrechts erforderlich.

Städtebauliches Ziel ist es dabei, das vorhandene Nutzungsgefüge weiterhin zu erhalten und die Flächen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt Dienstleistung zu sichern. Dementsprechend sollen konkurrierende oder unverträgliche Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausgeschlossen werden. Neben der Sicherung des vorhandenen städtebaulichen Gefüges sollen mit diesem Bebauungsplan die städtebaulichen Zielsetzungen aus der Einzelhandelskonzeption, der Nahversorgungskonzeption, sowie der Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt werden.

### **Bisheriger Verfahrensverlauf**

Aufstellungsbeschluss	28.06.2023
Bekanntmachung	08.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17.07.2023 – 18.08.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17.07.2023 – 18.08.2023
Beschluss Veränderungssperre	26.06.2024
Bekanntmachung	01.07.2024

### **Veränderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss**

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich verkleinert. Die Inhalte wurden im Rahmen textlicher Festsetzungen konkretisiert. Da das Gebiet bereits bebaut ist, wurde entschieden, lediglich Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** zu treffen (sog. „einfacher Bebauungsplan“). Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen, ebenso werden auch keine örtlichen Bauvorschriften erlassen.

### **Weiteres Vorgehen**

Gemäß § 3 (2) BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Ein wichtiger Grund ist nicht erkennbar, weshalb die Frist auf eine Dauer von 30 Tagen beschränkt wird. Die Unterlagen werden im selben Zeitraum auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

### **Unterschrift:**

Finanzielle Auswirkungen?				
<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		
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:				
Lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

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



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN