



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Stadtplanung, Mobilität und
Geoinformation

VORL.NR. 205/26

Sachbearbeitung:
Boos, Angelika
Spindler, Pphilipp

Datum:
18.08.2026

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	17.09.2026	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	30.09.2026	ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Uhlandstraße" Nr. 012_15_00 Aufstellungsbeschluss
und frühzeitige Beteiligung

Bezug SEK: Handlungsfeld 01 (Attraktives Wohnen)

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 - Übersichtsplan vom 18.08.2026

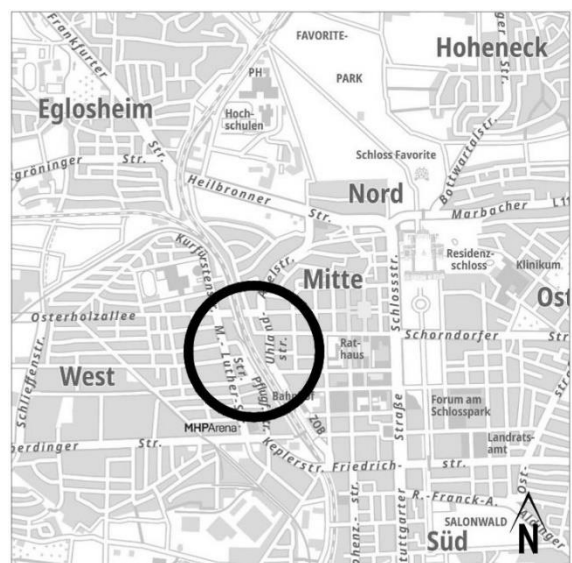
Beschlussvorschlag:

I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Uhlandstraße“ Nr. 012_15_00 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Übersichtsplan des Fachbereichs Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation vom 18.08.2026 (Anlage 1).

II. Ziel der Planung ist es, diesen Bereich für Gewerbebetriebe mit Schwerpunkt Gewerbe und Dienstleistung zu sichern und Wohnen zu ermöglichen.

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. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.



Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist unmittelbar aus den strategischen Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts (SEK) abgeleitet und sichert dessen konsequente Umsetzung vor Ort. Die Planung unterstützt dabei maßgeblich die strategischen Ziele der Handlungsfelder HF 01 „Attraktives Wohnen“ und HF 03 „Wirtschaft, Arbeit und Tourismus“:

HF 01 „Attraktives Wohnen

In allen Quartieren soll eine hohe Wohnqualität gewährleistet werden. Diese definiert sich neben qualitätvollen Gebäuden ausdrücklich über ein lebenswertes Wohnumfeld und eine intakte Infrastruktur. Die Qualitätssicherung erfolgt hierbei über fachspezifische Konzepte wie den „Rahmenplan Grüne Innenhöfe“.

HF 03 „Wirtschaft, Arbeit und Tourismus“

Um die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Ludwigsburg nachhaltig zu sichern, benötigt die lokale Wirtschaft auch in der Innenstadt ein ausreichendes Potenzial an nachhaltigen, bedarfs- und preisgerechten Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen. Angesichts des akuten Flächenmangels liegt der Fokus strategisch auf der Umnutzung von Leerständen und einer qualitativen Nachverdichtung bestehender Areale unter Berücksichtigung des Klimawandels.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb eines sogenannten Baulinienplans Nr. 17/23 aus den 60er Jahren. Es handelt sich um ein gemischtes Bauviertel, die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB.

Ergänzend zur Beurteilung nach § 34 BauGB ist die Ortsbausatzung der Stadt Ludwigsburg vom 14.09.1922 / 22.08.1923 heranzuziehen. Demnach ist die Zahl der Stockwerke für Wohngebäude und andere, zu längerem Aufenthalt von Menschen dienende Gebäude auf drei beschränkt. Hintergebäude dürfen im Allgemeinen nicht mehr als zwei Stockwerke erhalten. Drei Stockwerke können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn für die dazugehörigen Vordergebäude eine drei- oder viergeschossige Bauweise gestattet ist, die Hintergebäude überwiegend gewerblichen Zwecken dienen und für eine ausreichend Licht- und Luftzufuhr gesorgt ist.

Bestehende Nutzungen

Die Umgebungsbebauung ist durch eine Mischnutzung aus Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen geprägt. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Aktuell werden die Gebäude im Areal Uhlandstraße 21 ausschließlich gewerblich genutzt (u. a. Friseur, Fitnessstudio, Schulungszentrum, Yachtschule, Büros, Gastronomie und ein Möbel-Showroom). In diesem Areal befinden sich aktuell zwei strukturprägende Gebäude. Die weiteren ausschließlich denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet sind durch eine Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen in den Obergeschossen geprägt.

Übergeordnete Fachkonzepte

Seit 2015 gibt es die Erhaltungssatzung Innenstadt, die dem Schutz der städtebaulichen Eigenart des barocken und gründerzeitlich geprägten Stadtbildes

dient. Gleichzeitig soll damit gewährleistet werden, dass sich neue Bauvorhaben in das städtebaulich wertvolle Umfeld einfügen.

Das Areal befindet sich außerdem innerhalb des Rahmenplans „Grüne Innenhöfe“, der die aktuellen Freiflächen als „Sicherung privater Grünflächen“ sowie in untergeordneten Teilflächen als zu begrünende, unterbaubare Flächen darstellt.

Zudem definiert der konkrete Steckbrief des städtischen

Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für dieses Areal die klare Priorität, bestehendes Gewerbe zu sichern, zentrumsnahe Arbeitsplätze zu erhalten und vor neuer Flächeninanspruchnahme Potenziale vorrangig im Bestand zu entwickeln.

Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Uhlandstraße“ ist der Eingang eines konkreten Bauantrags für das Areal Uhlandstraße 21. Entgegen den im Vorfeld getroffenen Absprachen, wie sie unter anderem im Gestaltungsbeirat öffentlich am 19. Juli 2024 kommuniziert wurden, sieht das eingereichte Vorhaben eine massive Verschiebung der Nutzungsarten vor. Der bestehende Gewerbeanteil soll drastisch reduziert werden, während eine reine Wohnnutzung das Areal dominiert.

Dieses Vorhaben widerspricht den strategischen Absichten der Stadt grundlegend. Um einer städtebaulichen Fehlentwicklung gegenzusteuern, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans zwingend erforderlich.

Städtebauliche Zielsetzung

Im Plangebiet soll der bestehende, gewerblich geprägte Charakter als wichtiger Wirtschafts- und Arbeitsstättenstandort langfristig gesichert und gestärkt werden. Gleichzeitig hat die städtebauliche Entwicklung das Ziel, diesen gewachsenen Standort durch eine verträgliche, wohnliche Nutzungsmischung zukunftsfähig und lebendig zu ergänzen.

Konkret werden mit dem Bauleitplanverfahren folgende städtebauliche Ziele auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts verfolgt:

Sicherung des Gewerbestandorts (HF 03)

Das primäre Planungsziel ist die langfristige quantitative und qualitative Standortsicherung des bestehenden Gewerbeanteils auf Basis des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts. Eine einseitige Verschiebung zugunsten des Wohnens würde die gewerbliche Identität des Standorts deutlich schwächen und den Verlust zentrumsnaher Arbeitsstätten nach sich ziehen.

Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (HF 01)

Der vorliegende Bauantrag konterkariert die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) durch eine massive, städtebaulich unverträgliche Verdichtung. Die dichte Anordnung der Baukörper in Kombination mit Wohnnutzung bis in die Erdgeschossbereiche (mit Ausnahme des Bestandsgebäudes zur Uhlandstraße) führt zu einer mangelhaften Belichtung der Erdgeschosswohnungen. Der Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung steuern, um eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr dauerhaft zu garantieren.

Konkretisierung des Rahmenplans „Grüne Innenhöfe“

Um ein lebenswertes Wohnumfeld zu sichern, stellt das Verfahren die Anwendung des

Rahmenplans in weiten Teilen des Areals sicher. Über gezielte Entsiegelungs- und Begrünungsgebote werden die Freiflächen ökologisch aufgewertet und an die Anforderungen des Klimawandels angepasst.

Weiteres Vorgehen

Es wird angestrebt, das Bebauungsplanverfahren im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB durchzuführen. Die konkrete Prüfung und Festlegung erfolgt im weiteren Verfahren. Die konkreten Festsetzungen sollen ebenfalls im weiteren Verfahren entwickelt werden.

Frühzeitige Beteiligung

Die Planungsabsichten und Ziele der Planung werden für die Dauer eines Monats beim Bürgerbüro Bauen ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg veröffentlicht. Interessierte Bürger können sich während der Offenlage zur Planung äußern. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, schriftlich Stellungnahme zu nehmen.

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Unterschriften:

Gez. Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
☐ Ja	☒ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		☐ Ja ☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
☐ KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
☐	☐	☒	☐	☐
--	-	0	+	+ +
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine bestandssichernde Planung. Auswirkungen ggü. dem Ist-Zustand sind nicht zu erwarten.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler:
DI, DII, DIII, DIV, 60, 61, 80



LUDWIGSBURG

NOTIZEN