



LUDWIGSBURG

Anl. 3 zur Vorl. Nr. 318/25

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND GEOINFORMATION

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Monreposstraße“

Nr. 073_05_00

Begründung
gem. § 9 (8) BauGB

Ludwigsburg, 12.12.2025

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes³

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahren nach § 13a BauGB	3
3. Lage im Raum und Geltungsbereich.....	4
4. Planungsanlass und Ziel der Planung	5
5. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Konzepte	5
6. Berichtigung des Flächennutzungsplans	6
7. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht	7
7.1 Im Geltungsbereich.....	7
7.2 In der Umgebung	7
8. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....	7
9. Planinhalte	8
9.1 Art der baulichen Nutzung	8
9.2 Maß der baulichen Nutzung, Örtliche Bauvorschriften.....	10
10. Verkehrserschließung.....	10
11. Ver- und Entsorgung	10
12. Bodenordnung, Flächen und Kosten.....	10
12.1 Bodenordnung.....	10
12.2 Flächenbilanz.....	11
12.3 Kosten	11
13. Gutachterliche Grundlagen und Stellungnahmen.....	11
14. Planverwirklichung / Durchführung	11

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

2. Verfahren nach § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

Wird, wie hier, weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bezüglich der Anwendungsvoraussetzungen die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Da das ganze Plangebiet lediglich 15.000 m² umfasst, ist diese Voraussetzung erfüllt, da die Schwellenwerte gar nicht erreicht werden können.

Weiter wird durch die Bebauungsplanänderung auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

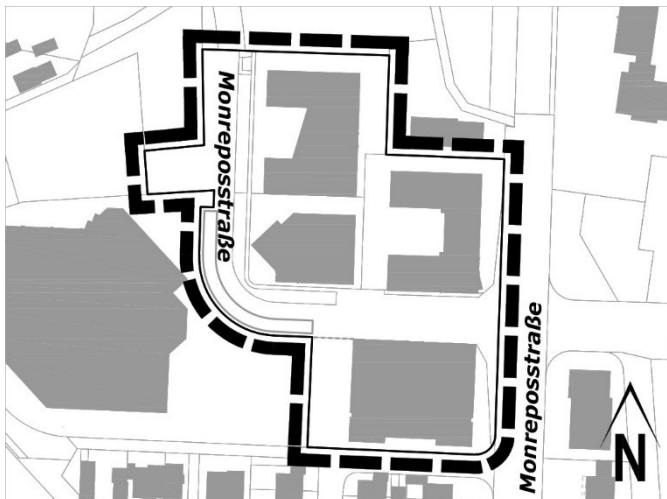
Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens hätte gemäß § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden können. Diese wurde aber trotz der Möglichkeit des Verzichts durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem

Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung wurde abgesehen.

3. Lage im Raum und Geltungsbereich



Das rund 1,5 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Ludwigsburg im Bereich Eglösheim-Ost. Es grenzt im Westen an ein Möbelhaus, im Norden an landwirtschaftliche Flächen und ein Mischgebiet sowie im Süden und Osten an Misch- und Wohngebiete.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 4441, 4441/2, 4441/3, 4441/4, 4441/5, 4441/7, 4441/8, 4441/9, 4441/10, 4441/11, 4441/12, 4466/1.

Damit ergibt sich gegenüber dem Planungskonzept vom 25.05.2023 eine Verkleinerung des Geltungsbereichs um das Flurstück Nr. 4441/1. Im Bereich des genannten Flurstücks sind keine Änderungen vorgesehen, daher wurde der Geltungsbereich um dieses verkleinert.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Geoinformation vom 07.11.2025 dargestellt ist.

4. Planungsanlass und Ziel der Planung

Planungsanlass war eine Bauvoranfrage im Plangebiet, die den Zielen der Planung entgegensteht. Gegenstand diese Bauvoranfrage war eine Nutzungsänderung in einen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 765 m² und einer separaten Gastronomiefläche in der Erdgeschosszone eines der bestehenden Gebäude.

Städtebauliches Ziel ist es aber, das vorhandene Nutzungsgefüge zu erhalten und die Flächen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt Dienstleistung zu sichern. Dementsprechend sollen sowohl Einzelhandelsnutzungen sowie auch konkurrierende oder unverträgliche Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke geregelt werden.

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

5. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Konzepte

Regionalplan

Im Regionalplan liegt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans innerhalb einer sog. „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“. Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel an dieser Stelle trägt den Zielen der Raumordnung Rechnung und schützt die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteils Eglosheim. Der Verband Region Stuttgart wurde frühzeitig eingebunden und unterstützt die vorgesehenen Festsetzungen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeption

Die Realisierung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort steht der Einzelhandelskonzeption (GMA) und der Nahversorgungskonzeption (Acocella) entgegen. Sie 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. Aktuell wird eine Aktualisierung der Konzepte erarbeitet. Die Nahversorgungslagen im Stadtteil Eglosheim bleiben davon unberührt und haben Bestand.

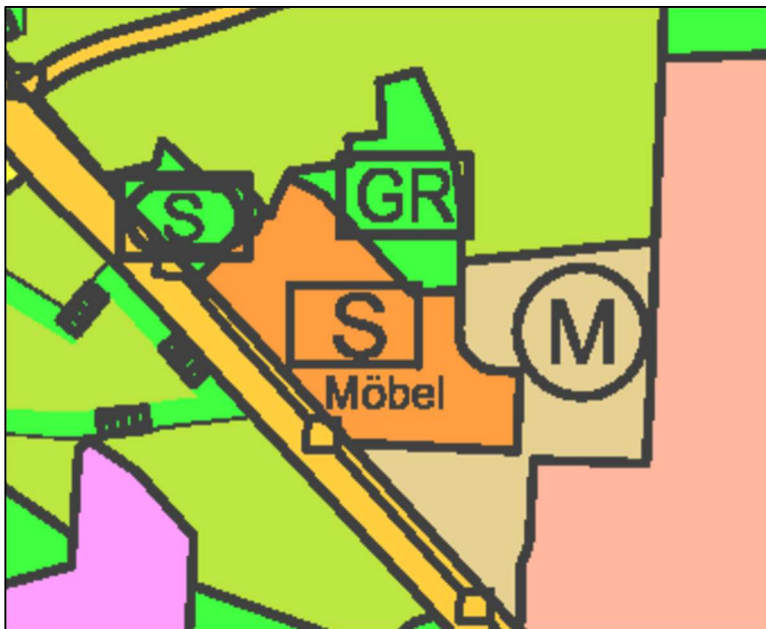
Der Gemeinderat hat am 30.04.2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg verabschiedet (VL Nr. 092/08 und 173/08). Unter Ziff. 5 wurde Folgendes beschlossen: „Um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und / oder um Gewerbeflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern,

sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten und in Einzelfällen auch in Mischgebieten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen bzw. in Ludwigsburg-Nord die Verkaufsfläche zu begrenzen.“ Diesem Konzept wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen.

Vergnügungsstättenkonzeption

Gemäß der vom Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am 21.10.2009 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption, sollen diese nur noch in den Gebieten zugelassen werden, in denen sie nach der BauNVO allgemein zulässig sind (Kerngebiete). Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Monreposstraße folgt dieser Konzeption, Vergnügungsstätten sind somit unzulässig.

6. Berichtigung des Flächennutzungsplans



Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 09.01.2024, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Monreposstraße“ als gemischte Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst und als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

7. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

7.1 Im Geltungsbereich

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. Ortsbausatzung ausgewiesen.

7.2 In der Umgebung

Im Westen angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Möbelhaus 073/03“ aus dem Jahr 2019. Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung eines bestehenden Möbelhauses und legt verschiedene Grün- und Verkehrsflächen fest.

Im Osten liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eglosheim Nord 074/03“ aus dem Jahr 1970. Der Bebauungsplan legt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet fest.

8. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches



Luftbild (Stadt Ludwigsburg 2025)

Beim Plangebiet handelt es sich um den Bereich der Mitte der 1980er Jahre stillgelegten „Milchwerke Ludwigsburg“ (kurz: MiLu). Die freigewordenen Flächen wurden folglich durch den „Businesspark Monrepos“ bebaut und haben seither Bestand. In den Gebäuden sind verschiedene Nutzungen angesiedelt, den größten Anteil haben dabei Büronutzungen, Arztpraxen etc. Im kleineren Umfang befinden sich Einzelhandelsnutzungen im Gebiet, ein Bettengeschäft („Swiss Sense“, nicht zentrenrelevant) und ein Wäschegeschäft („Comazo“, vgl. dazu Urteil VGH BW 3 S 1773/07 vom 02. September 2009).

Bei den benachbarten Baugebieten handelt es sich um die Wohngebiete Heuweg und Straßenäcker sowie das Sondergebiet Möbelhaus.

Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich um klassische Bürogebäude mit durchgehend fünf Geschossen. Das Gebäude südlich der Monreposstraße staffelt sich nach Süden in Richtung des Wohngebietes Heuweg ab. Alle Gebäude sind als Flachdachbaukörper ausgeführt. Das Ensemble bildet einen zusammenhängenden Sonderbaustein und vermittelt zwischen dem massiven Baukörper des Möbelhauses im Westen und der kleinteiligen Bebauung im Süden.

9. Planinhalte

9.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzungen

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Monreposstraße Nr. 073_05_00“ wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Dieses wirkt als Verbindung zwischen den Wohnnutzungen im Süden und Osten und dem großkörnigen Stadtbau-stein des Möbelhauses im Westen.

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, diese sind weiter definiert. Somit wird der Nähe zu den angrenzenden Wohnnutzungen Rechnung getragen.

Im Einzelnen zulässig sind Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude, dies entspricht den bereits aktuell im Wesentlichen vorhandenen Nutzungen.

Mit der Lage am nördlichen Siedlungsrand und in direkter Nähe zur Autobahnauf-fahrt A 81 Ludwigsburg-Nord, handelt es sich um einen Standort, der für Betriebe des Beherbergungsgewerbes geeignet ist und hierfür in Frage kommt.

Anlagen für sportliche Zwecke sind wie üblich im Gewerbegebiet nach §8 BauNVO denkbar.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise zulässig sind, wie in §8 BauNVO vorgesehen, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Ausnahme besteht hierbei jeweils darin, dass nachgewiesen werden muss, dass durch die Größe der Anlagen bzw. den Nut-zungsumfang keine übermäßigen Störungen, insbesondere der angrenzenden Wohnnutzungen durch z.B. ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen oder Lärm verursacht werden.

Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese der Versorgung des Gebiets dienen. Mit dem Hinweis auf die Versorgung des Gebiets soll sichergestellt werden, dass keine „Magnetwirkung“ durch eine übermäßig große gastronomische Nutzung erzeugt wird und keine Störungen verursacht wer-den. Eine Versorgung der ansässigen Betriebe sowie im Weiteren der Anlieger ist aber jedenfalls möglich. Diese trägt damit auch der Attraktivität des Gewerbe-standorts bei. Auch hier soll die Prüfung, ob eine Ausnahme erteilt werden kann,

insbesondere bezüglich der Störungen im Hinblick auf Lärm- und Verkehr vorge-
nommen werden.

Unzulässige Nutzungen

Da es sich bei den zulässigen Betrieben um solche handelt, die in der Regel in den Tagzeiten betrieben werden, ist hierfür kein Bereitschaftspersonal notwendig und die entsprechenden Wohnungen für jenes auch nicht zugelassen. Damit wird zusätzlich verdeutlicht, dass grundsätzlich keine Wohnnutzungen im Gebiet erwünscht sind und die Konflikte zwischen Wohnnutzung und Gewerbe möglichst geringgehalten werden

Wie bereits unter „5.Übergeordnete Planungen und städtebauliche Konzepte“ erwähnt, sind Einzelhandelsbetriebe mit einem innenstadtrelevanten Warensortiment im Sinne der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigsburg nicht zulässig. Dies hat den Hintergrund, dass es in Eglosheim Ost im Bereich Rosenackerweg eine Nahversorgungslage gibt, die den Stadtteil ausreichend versorgt. Eine weitere Lage zu schaffen, würde diesen Standort mittelfristig überflüssig machen. Dies entspricht nicht den Zielen der Stadtentwicklung. Im Gebiet ist bereits ein Möbelgeschäft vorhanden, welches nicht zentrenrelevant ist und somit von den Festsetzungen nicht betroffen ist. Ein Wäschegeschäft ist weiterhin bereits vorhanden und wird durch die Festsetzungen auf den Bestandsschutz reduziert.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind im Plangebiet unzulässig. Die dahinterstehenden Nutzungen sind in der Regel mit hohen verkehrlichen Belastungen, insbesondere bei Veranstaltungen, sowie einer hohen notwendigen Anzahl an Stellplätzen verbunden. Im bestehenden Gebiet sind diese jedoch nur in sehr begrenzter Zahl vorhanden und können aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes auch nicht ohne weiteres erhöht werden. Darüber hinaus stehen diese Nutzungen dem im Plangebiet erwünschten Nutzungsmix entgegen.

Nicht zulässig sind darüber hinaus Tankstellen. Die Ansiedlung einer Tankstelle wird aus stadträumlichen Überlegungen heraus nicht gewünscht.

Aus der Gewerbeflächenknappheit der Stadt Ludwigsburg ergibt sich zudem die strategische Forderung, Gewerbegebiete vor Fehlentwicklungen zu schützen. Ausgeschlossen sind deshalb sowohl Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung, als auch alle Arten von Vergnügungseinrichtungen. Der Ausschluss dieser Nutzungen dient auch dazu, dass ausreichende Flächen für Gewerbebetriebe im Sinne einer Dienstleistung verfügbar bleiben und nicht durch diese, meist zahlungskräftigeren Nutzungen, verdrängt werden.

Werbeanlagen können eine eigenständige gewerbliche Nutzung in Form einer Haupt- oder Nebenanlage darstellen. Diese Werbeanlagen können nach der Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB) geregelt werden. Aufgrund der städtebaulich prägnanten Situation sind Anlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen. Insgesamt gilt es, die städtebauliche Attraktivität des Gewerbegebietes nicht durch eine Häufung von Werbeanlagen zu beeinträchtigen. Anlagen der Fremdwerbung besitzen eine besondere städtebauliche Relevanz, da sie – gerade aufgrund ihrer Häufung – Belange erfassen oder berühren, welche im Hinblick auf das grundsätzliche Gebot des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauGB städtebauliche Betrachtung und Ordnung verlangen. Sie sind für das Ortsbild von besonderer Relevanz, da ihr eigentliches Ziel ist, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild „auffallend“ zu wirken. Zudem kann die Fremdwerbung zu

Verzerrungen im Bodenpreisgefüge und damit mittelfristig zu unerwünschten Trading-Down-Effekten führen. Mit dieser Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten soll die künftige Entwicklung des Gebiets städtebaulich geordnet und gelenkt werden. Insbesondere soll verhindert werden, dass sich das Gebiet stillschweigend in ein Werbeanlagen-Gewerbegebiet verselbstständigt. Werbung an der Stätte der Leistung ist von diesem Ausschluss nicht betroffen, da hier das Werbeinteresse der vor Ort ansässigen Gewerbebetriebe höher zu gewichten ist.

Ebenso sind Vergnügungseinrichtungen unzulässig. Dies umfasst alle Arten von Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Automatenhallen, Diskotheken, etc. aber ebenso Bordelle und bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten/ -einrichtungen begründet sich auf die vom Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am 21.10.2009 beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption, diese nur noch in den Gebieten zuzulassen, in denen sie nach der BauNVO allgemein zulässig sind (Kerngebiete) und dient ebenso zur Vermeidung eines unerwünschten Trading-Down-Effekts.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich (weiterhin) nach § 34 BauGB.

Ebenso werden mit diesem Bebauungsplan keine örtlichen Bauvorschriften erlassen.

10. Verkehrserschließung

Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass die Monreposstraße, die bereits im Bestand das Gebiet durchquert, als Private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Fläche ist in Privateigentum und nicht öffentlich gewidmet. Die Straße ist im Norden und Osten an eine öffentliche Erschließung angebunden. Die Straße wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht baulich verändert.

11. Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Medien sind in den umschließenden Straßen und innerhalb der Baugrundstücke vorhanden.

12. Bodenordnung, Flächen und Kosten

12.1 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,5 ha.

Davon entfallen auf

- Gewerbefläche: 1,2 ha
- Verkehrsfläche: 0,3 ha

12.3 Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt Ludwigsburg. Weitere Kosten fallen nicht an.

13. Gutachterliche Grundlagen und Stellungnahmen

Im vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Art der Nutzung anhand des Bestandes im Gebiet regelt. Daher kann auf die Erstellung etwaiger Gutachten verzichtet werden.

14. Planverwirklichung / Durchführung

Es handelt sich um eine den Bestand sichernde Planung, die nicht mit baulichen Veränderungen einhergeht.

Aufgestellt:
Ludwigsburg, 12.12.2025

gez. Vanessa Di Franco
Fachbereich Stadtplanung
und Geoinformation