



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 272/25

Federführung:
FB Stadtplanung und Geoinformation

Sachbearbeitung:
Linder, Oliver
John, Michaela

Datum:
18.09.2025

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	09.10.2025	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	22.10.2025	ÖFFENTLICH

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ruhrstraße" Nr. 028_06_00 -
Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

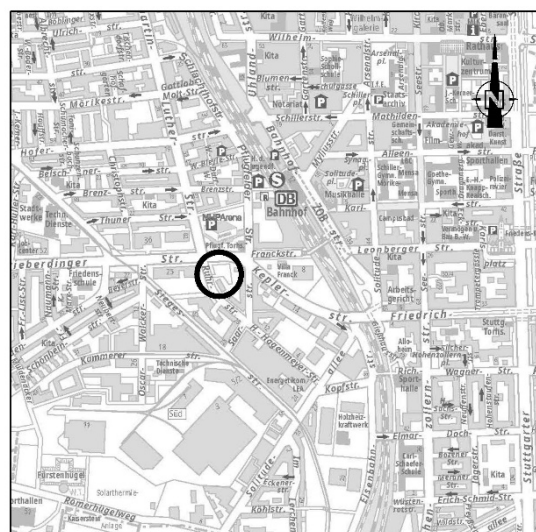
Bezug SEK: Handlungsfeld 03 (Wirtschaft Arbeit Tourismus)/ SZ 02 / OZ 02

Bezug:

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan vom 18.09.2025
 - 2 Städtebauliches Konzept vom 18.09.2025

Beschlussvorschlag:

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ruhrstraße“ Nr. 028_06_00 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Übersichtsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Geoinformation vom 18.09.2025 (Anlage 1).
- Ziel der Planung ist die Schaffung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen im Innenbereich.
- Das städtebauliche Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 18.09.2025 (Anlage 2) wird als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.



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

Sachverhalt/Begründung:

Für die eilige Leserschaft

Mit dem Ende der Produktionstätigkeit der Firma Nestlé hat auch der Betriebsparkplatz an der Schwieberdinger Straße seinen Nutzungszweck verloren.

Die Nestlé Pensionskasse plant ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe.

Angesichts des Potentials für Wohnen und Gewerbe in zentraler Lage und angesichts der Eignung für einen Hochpunkt, ist für die Stadtverwaltung eine bauliche Entwicklung über das im bestehenden Bebauungsplan „Kepler Straße“ festgesetzte Maß hinaus vorstellbar. Dies bedarf jedoch einer Anpassung des Planungsrechtes durch die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan ist im Stadtentwicklungskonzept (SEK) verankert und unterstützt die strategischen Ziele der Handlungsfelder HF1 „Attraktives Wohnen“, HF3 „Wirtschaft, Arbeit und Tourismus“

Die Parkplatzfläche wurde im Rahmen der „Potenzialstudie Innenentwicklung“ als Entwicklungspotential identifiziert. Durch eine erweiterte Nutzung der Fläche über das bisher planungsrechtlich zulässige Maß hinaus, können zusätzliche Flächen für Wohnen und Gewerbe im Innenbereich geschaffen werden.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Mit dem Ende der Produktionstätigkeit der Firma Nestlé hat auch der Betriebsparkplatz an der Schwieberdinger Straße seinen Nutzungszweck verloren.

Die Fa. Nestlé hat im Rahmen der Grundstücksverhandlungen zum Produktionsgelände (heute Franck-Areal und benachbartes Caro Carré) mitgeteilt, dass sie das Parkplatzgrundstück im Eigentum behalten und für Ihren Pensionsfonds selbst entwickeln möchte.

Das Grundstück (Flurstück Nr. 1032/1) befindet sich in der Ludwigsburger Weststadt an der Ecke Ruhrstraße/ Schwieberdinger Straße. Das Umfeld des Plangebiets weist eine sehr heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur auf. Entlang der Schwieberdinger Straße ist die gewerbliche Nutzung vorherrschend. Im rückwärtigen Bereich, entlang der Saar- und Ruhrstraße, finden sich in vermehrtem Maße auch Wohngebäude, teilweise als Betriebswohnen. Es gibt eine große Bandbreite unterschiedlicher Gebäudetypologien. Diese reichen von einer modernen viergeschossigen Büroarchitektur der Volksbank entlang der Schwieberdinger Straße bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden entlang der Ruhrstraße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Schwieberdinger Straße dominiert die MHP-Arena die bauliche Struktur. In ca. 500 m Entfernung befindet sich der Bahnhof Ludwigsburg.

Die Fa. Nestlé hat sich bei der Stadtverwaltung nach den Möglichkeiten einer Bebauung des Parkplatzgrundstücks erkundigt. Aus städtebaulicher Sicht wird die Entwicklung dieser untergenutzten Fläche begrüßt.

Für das ca. 3.400 m² große Areal bildet der Bebauungsplan „Kepler Straße“ die planungsrechtliche Grundlage. Festgesetzt ist ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Zulässig sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine viergeschossige Bebauung.

Zur Steuerung der Lage von Hochhäusern in der Stadt hat der Gemeinderat im Jahr 2016 ein Hochhauskonzept beschlossen. Das Plangebiet an der Ruhrstraße befindet sich laut diesem Konzept in dem „vorrangigen Eignungsgebiet“ westlich der Bahntrasse. Hier sind Hochhäuser grundsätzlich vorstellbar.

Das Grundstück bildet ein Entwicklungspotential für Wohnen und für Gewerbe. Die Studie Innenentwicklung hat das Grundstück als Potential für Wohnen identifiziert. Für Gewerbe sind hier in zentraler Lage am Bahnhof außerdem Entwicklungsmöglichkeiten für Büro und Dienstleistung gegeben. Trotz der Probleme im Büroflächenmarkt ist der Standort weiterhin zukunftsfähig.

Angesichts des Potentials für Wohnen und Gewerbe in zentraler Lage und angesichts der Eignung für einen Hochpunkt, ist für die Stadtverwaltung eine bauliche Entwicklung über das im Bebauungsplan „Kepler Straße“ festgesetzte Maß hinaus vorstellbar. Dies bedarf jedoch einer Anpassung des Planungsrechtes durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Im Gespräch mit der Fa. Nestlé zeigte sich die Stadtverwaltung gegenüber einer intensiveren baulichen Nutzung offen, wenn wichtige städtische Zielsetzungen berücksichtigt werden. Dazu zählen:

- eine städtebaulich und architektonisch attraktive Gestaltung an diesem prägnanten Stadteingang (unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der Hochhausstudie);
- eine stadträumliche Integration in das heterogene bauliche Umfeld;
- eine attraktive Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen;
- ein angemessener Anteil geförderter Wohnungen;
- eine stadtklimatisch verträgliche Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Schwieberdinger Straße als historisch bedeutende Allee;
- eine an den Zielen der Klimaneutralität ausgerichtete Ausführung des Bauvorhabens.

Aufgrund der exponierten Lage und der stadträumlichen Bedeutung hat die Fa. Nestlé in Abstimmung mit der Stadt eine Planungskonkurrenz mit sechs geladenen Büros ausgelobt. In der abschließenden Bewertung durch den Bauherrn hat sich das Büro Zaeske Architekten durchgesetzt und wurde mit den weiteren Planungen beauftragt. Die städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Aspekte wurden durch Beratungen im Gestaltungsbeirat weiterqualifiziert.

Die Nestlé Pensionskasse plant einen Gebäudekomplex mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Die insgesamt angestrebte Bruttogeschossfläche beträgt ca. 8.000 m². Davon entfallen ca. 1.800 m² Nutzfläche auf gewerbliche Nutzungen, verteilt auf zwei Ebenen im Sockelbereich. Ab dem zweiten Obergeschoss sind insgesamt 48 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.800 m²

vorgesehen, darunter rund acht geförderte Wohnungen im Rahmen des Sozialraumförderprogramms.

Ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Nestlé Pensionskasse liegt vor. Zur Regelung der Rahmenbedingungen für das weitere Verfahren, insbesondere auch bzgl. der Kostentragung, wurde mit dem Vorhabenträger am 23.06.2025/30.06.2025 eine entsprechende vertragliche Vereinbarung geschlossen. Diese dient im weiteren Verfahren als Grundlage für den zu schließenden Durchführungsvertrag.

Frühzeitige Beteiligung

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

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:				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, Wifö, 23, 60, 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN