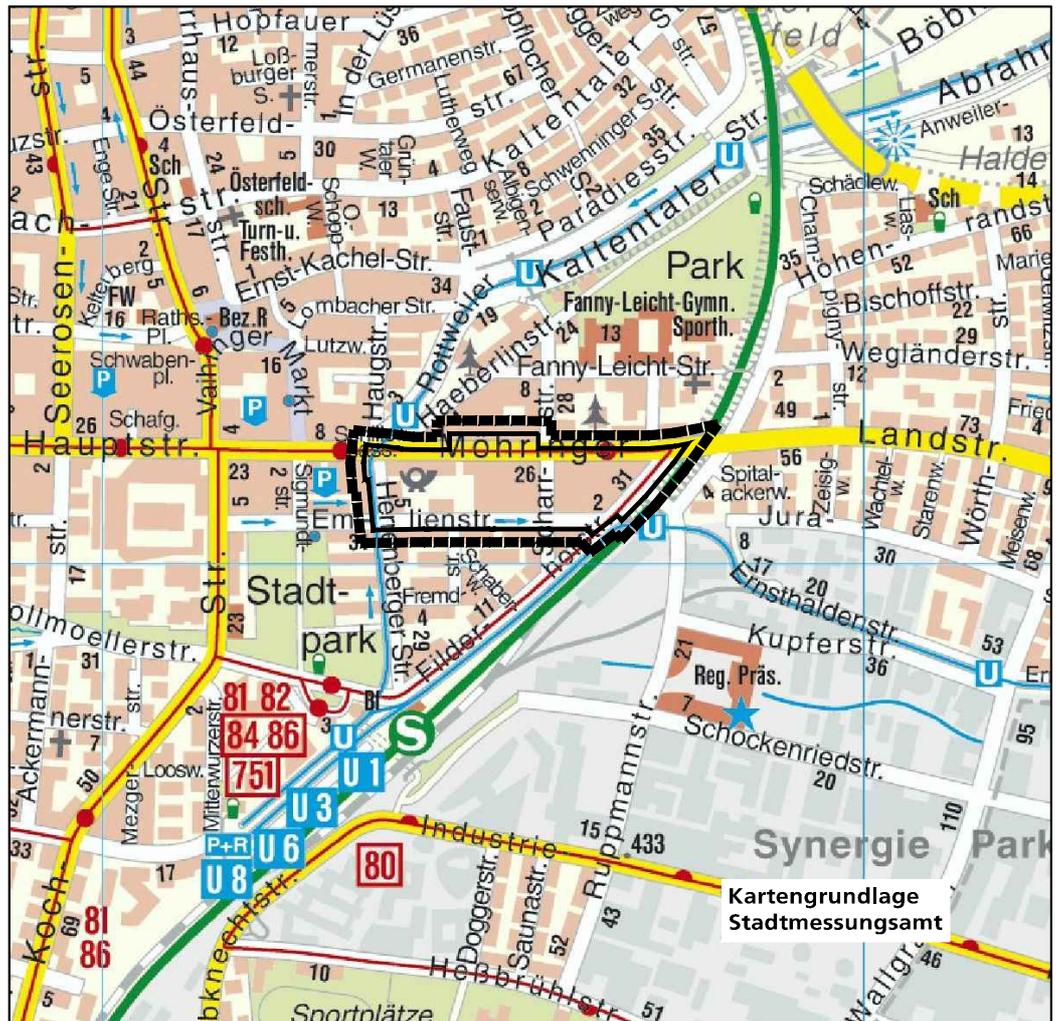


# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Möhringer Landstraße / Emilienstraße Vaihingen ( Vai 273 )

### Allgemeine Ziele und Zwecke



## Auszug

### Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan Möhringer Landstraße/Emilienstraße (Vai 273) im Stadtbezirk Vaihingen

### Inhaltsübersicht

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur
4. Planerische Zielsetzungen
5. Erschließung
6. Umweltbelange
7. Flächenbilanz

#### 1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich liegen einfache Bebauungspläne (Baulinienpläne) aus den Jahren 1903, 1913 und 1928 vor, die lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festsetzen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll u. a. erstmalig die Art und das Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich festgesetzt werden.

Für den Stadtbezirk Vaihingen wurde im Januar 2013 ein Struktur- und Rahmenplan vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Auftrag gegeben. Der Strukturplan umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Stadtbezirks Vaihingen. Der darauf aufbauende und konkretisierende Rahmenplan beschränkt sich auf den Vaihinger Ortskern und umfasst daher auch den Bereich der Möhringer Landstraße. Der Strukturplan und erste Ergebnisse zum Entwurf des Rahmenplans können voraussichtlich noch im Herbst 2013 in einem mündlichen Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik und im Bezirksbeirat Vaihingen vorgestellt werden sollen.

Der Rahmenplan soll als Grundlage für spätere Bebauungsplanverfahren herangezogen werden. Mit dem Rahmenplan sollen Vorgaben u. a. für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Straßenraumgestaltung, die Höhenentwicklung der Gebäude, das Zurücksetzen der Baulinien, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und den Erhalt von Bäumen erarbeitet werden, die dann im Bebauungsplanverfahren in Form von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften umgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen u. a. folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Erstmalige Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Zurücksetzen der bisher festgesetzten Baulinien (vor allem entlang der Möhringer Landstraße) zur Aufwertung des Straßenraums
- Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 entlang der Möhringer Landstraße östlich des Gebäudes 14
- Festsetzung von stadtbildprägenden Grünbereichen bzw. Bäumen sowie Schaffung neuer Baumstandorte

Der Bebauungsplan soll bereits jetzt aufgestellt werden, um qualifiziertes Planungsrecht schaffen und Bauanträge in diesem Bereich zurückstellen zu können. Damit können Entwicklungen im Geltungsbereich verhindert werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen und dem Ergebnis des Rahmenplans zuwider laufen könnten.

## **2. Geltendes Recht und andere Planungen**

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche dar. Der Bereich zwischen Scharrstraße und Herrenberger Straße ist entlang der Möhringer Landstraße als zentrale Lage im C-Zentrum dargestellt.

### Bebauungspläne

Ein qualifiziertes Planungsrecht liegt für den Geltungsbereich nicht vor. Die überbaubare Grundstücksfläche und die Verkehrsfläche wurden durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus den Jahren 1903, 1913 und 1928 (Baulinienpläne) festgesetzt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden 1953 mit der Baustaffel 4 festgesetzt, die jedoch nicht rechtswirksam ist. Deshalb sind Vorhaben im Geltungsbereich bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bereich nördlich der Möhringer Landstraße war ursprünglich als Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1993/2 (Vai 213) vorgesehen. Dieser sich über eine Tiefe von 18 m nördlich der Möhringer Landstraße erstreckende Bereich musste jedoch aufgrund des Erlasses des Regierungspräsidiums vom 22. Dezember 1992 aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Das Regierungspräsidium hatte ein Abwägungsdefizit geltend gemacht mit der Begründung, dass auf die vorgebrachten gutachterlichen Äußerungen des Amtes für Umweltschutz zum Thema Schadstoffbelastung und Wohnbebauung im damaligen Bebauungsplanverfahren nicht näher eingegangen worden sei.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden u. a. auch die städtebaulichen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart GRDRs 222/2008) umgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Der Bereich Ecke Möhringer Landstraße/Herrenberger Straße ist als Haupteinkaufsbereich (Teil des C-Zentrums) dargestellt. Aus diesem Grund sollen in diesem Teil des Geltungsbereichs Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden.

### Vergnügungsstättenkonzeption

Entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption (GRDRs 670/2011) werden Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige

Nutzungen sowie Wettbüros, die als Gewerbebetriebe einzustufen sind, im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans für den gesamten Stadtbezirk Vaihingen (Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen Vai 267 GRDs 130/2013) zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption wurde am 23. April 2013 gefasst.

#### Struktur- und Rahmenplan

Für den Stadtbezirk Vaihingen wurde ein Struktur- und Rahmenplan in Auftrag gegeben. Der Strukturplan umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Stadtbezirks Vaihingen. Der darauf aufbauende und konkretisierende Rahmenplan beschränkt sich auf den Vaihinger Ortskern und umfasst daher auch den Bereich der Möhringer Landstraße. Der Strukturplan und erste Ergebnisse zum Entwurf des Rahmenplans können voraussichtlich noch im Herbst 2013 in einem mündlichen Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik und im Bezirksbeirat Vaihingen vorgestellt werden.

Die Regelungsinhalte des Rahmenplans sollen als Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren dienen. Mit dem Rahmenplan sollen Vorgaben u. a. für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Straßenraumgestaltung, die Höhenentwicklung der Gebäude, das Zurücksetzen der Baulinien, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und den Erhalt von Bäumen erarbeitet werden, die dann im Bebauungsplanverfahren in Form von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften umgesetzt werden sollen.

#### Denkmalschutz

Das Gebäude Möhringer Landstraße 9 ist ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Zudem grenzt östlich des Geltungsbereichs die Gäubahn als Sachgesamtheit Kulturdenkmal nach § 2 DSchG an. Die geschützte Sachgesamtheit Gäubahn erstreckt sich von der Stuttgarter Gemarkungsgrenze bis zum Stuttgarter Hauptbahnhof.

#### Planfeststellung Stadtbahn U1

Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs (Schillerplatz und Herrenberger Straße) werden die künftigen Festsetzungen entsprechend dem bereits abgeschlossenen Planfeststellungsverfahren zum Bau der Stadtbahnlinie U1 getroffen.

#### Lärmaktionsplan

Die Umgebungslärmrichtlinie bzw. das Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie in nationales Recht verpflichten die Gemeinden, alle 5 Jahre einen Lärmaktionsplan für Hauptlärmquellen aufzustellen. Dies sind Hauptverkehrsstraßen und Haupteisenbahnstrecken. Großstädte müssen darüber hinaus sonstige Straßen, Stadtbahn- oder Straßenbahnstrecken sowie bestimmte Hafen- und Industrieanlagen erfassen, soweit sie erheblichen Umgebungslärm hervorrufen. Die Stadt Stuttgart hat sonstige Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 4000 Kfz/Tag in die Lärmkartierung aufgenommen.

Bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten alle fünf Jahre nach dem Zeitpunkt ihrer Aufstellung, werden die Lärmaktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet. Die aktuelle Lärmkartierung für Stuttgart stammt aus dem Jahr 2012, der Lärmaktionsplan wird derzeit überprüft.

#### Luftreinhalte-/Aktionsplan

Der Luftreinhalte-/Aktionsplan, der dafür sorgen soll, dass die Luftqualität in Stuttgart besser wird, ist am 1. Januar 2006 in Kraft getreten und wurde im Jahr 2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalte-/Aktionsplan enthält ein Paket von 36 Einzelmaßnahmen, z. B. das Lkw-Durchfahrtsverbot, die Einführung der Umweltzone und die Plakettenpflicht für Kfz verbunden mit Fahrverboten für Fahrzeuge mit hohem Schadstoffausstoß, geringere Geschwindigkeiten auf verschiedenen Hauptstraßen, Ausbau des Stadtbahnnetzes, Parkraummanagement, Förderung Radverkehr und die Umrüstung des städtischen Fuhrparks auf schadstoffarme Fahrzeuge.

### **3. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Der Geltungsbereich ist größtenteils bebaut und versiegelt. Er grenzt im Osten an die Gäubahn und die Stadtbahntrasse an, der westliche Bereich ist Teil des Ortszentrums Vaihingen. Die bestehende gemischte Nutzung setzt sich vor allem aus Wohngebäuden, außerdem aus Bürogebäuden, Gewerbebetrieben, Hotels, Gaststätten sowie zwei Vergnügungsstätten (Spielhallen im Gebäude Herrenberger Straße 5) zusammen.

Die Gebäudestruktur ist überwiegend aus dem letzten und vorletzten Jahrhundert. Westlich der Scharrstraße wurden in den letzten 10 Jahren mehrere Neubauten errichtet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in naher Zukunft Planungen für den Bereich Ecke Möhringer Landstraße/Herrenberger Straße (ehemaliges Postareal) sowie andere Grundstücke mit älterer Gebäudesubstanz vorgelegt werden.

Die Nutzungswerte der Grundstücke im Geltungsbereich variieren sehr stark. Die realisierten Grundflächenzahlen (GRZ) liegen im Durchschnitt bei 0,33, die Geschossflächenzahlen (GFZ) bei 1,2.

### **4. Planerische Zielsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll entsprechend dem Flächennutzungsplan größtenteils Mischgebiet (MI) festgesetzt werden, im Bereich Möhringer Landstraße/Herrenberger Straße eventuell ein Kerngebiet (MK).

Entsprechend dem Bestand sollen Nutzungen wie Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe zugelassen werden. Außerdem soll im Bereich Möhringer Landstraße/Herrenberger Straße die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten geprüft werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (z. B. Wettbüro als

Gewerbebetriebe) werden entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption ausgeschlossen. Bestehende und genehmigte Spielhallen sollen einen erweiterten Bestandsschutz erhalten.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Zielsetzung des Bebauungsplans ist u. a. die Aufwertung des Straßenraums und damit verbunden eine Zurücksetzung der Baulinien entlang der Möhringer Landstraße. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, wie weit die Baulinien, vor allem entlang der Möhringer Landstraße zwischen Herrenberger Straße und Scharrstraße, gegenüber dem geltenden Recht zurückgenommen werden. In diesem Fall könnte entsprechend dem Bereich östlich der Scharrstraße ggf. auch hier eine Baumreihe vorgesehen werden.

#### Bepflanzung der Grundstücksflächen

Auf den nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll eine weitestgehend unversiegelte Freiflächengestaltung mit hohem Grünanteil vorgesehen werden.

#### Gebäudehöhen

Entlang der Ecke Möhringer Landstraße/Herrenberger Straße sollen die Gebäude maximal 4-geschossig in Erscheinung treten, entlang der östlich davon liegenden Möhringer Landstraße maximal 3-geschossig, um den Auftakt zum zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte zu betonen. Auf längere Sicht soll dadurch eine möglichst gleiche Traufhöhe erreicht werden. In den rückwärtigen Bereichen soll eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt werden.

#### Verkehrsfläche

Um die Verkehrsräume ggf. qualitativ aufwerten zu können, werden die Straßenflächen mit in den Geltungsbereich einbezogen. Dabei ist vorgesehen, durch das Zurücksetzen der Baulinien o. Ä. gestalterische Spielräume zu öffnen.

#### Grün- und Freiraumgestaltung

Stadtbildprägende Grünbereiche bzw. Bäume sollen erhalten und entsprechend festgesetzt sowie neue Baumstandorte sollen geschaffen werden.

## **5. Erschließung**

#### ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Stadtbahnhaltestellen Schillerplatz und Jurastraße der U1, die Bushaltestelle Schillerplatz sowie den in ca. 300 m Entfernung liegenden S-Bahn-Knotenpunkt Vaihinger Bahnhof mit den S-Bahnlinien 1 bis 3 sehr gut erschlossen.

### Geh- und Radwegeverbindungen

Entlang der Emilienstraße verläuft die Hauptradroute Nr. 1, entlang der Möhringer Landstraße die Hauptradroute Nr. 10. Gehwegverbindungen bestehen entlang der Straßen.

### Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die Möhringer Landstraße, die Filderhofstraße, die Herrenberger Straße, die Scharrstraße und die Emilienstraße erschlossen. Die Straßenräume sollen aufwertet werden, u. a. sollen festgesetzte Baulinien vor allem entlang der Möhringer Landstraße zurückgenommen werden und die Emilienstraße in Anlehnung an den angrenzenden westlichen Bereich umgestaltet werden.

### Ruhender Verkehr

Es ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr überwiegend in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterbringen zu lassen.

## **6. Umweltbelange**

### Geschützte Arten

Ob eine Untersuchung zu Vorkommen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten erforderlich ist, wird noch geprüft.

### Baumbestand

Ob im Geltungsbereich vorhandene Bäume als erhaltenswert festgesetzt werden sollen, wird im weiteren Verfahren geprüft werden.

### Klima

Aus stadtklimatologischer Sicht ist der Planungsbereich sanierungsbedürftig. Es wird geprüft, ob z. B. durch möglichst geringe Baudichten und geringen Versiegelungsgrad bzw. hohen Grünanteil die thermische Belastung in diesem Bereich reduziert werden kann. Um Dachbegrünungen ermöglichen zu können, sind Dachformen, die Dachbegrünungen zulassen, vorgesehen.

### Lärm

Aus der Lärmkarte Stuttgart (EU-Lärmkartierung) können folgende Werte abgeleitet werden:

### Straßenverkehr \*\*

	nachts dB(A)	tags dB(A)+ 10
dB(A)		
Möhringer Landstraße	60 bis 65	70 bis 75
Filderhofstraße	55 bis 65	65 bis
75 (Emilienstraße	40 bis 45	50 bis
55)* (Herrenberger Straße	45 bis 50	55 bis
60)*		

\*Diese Straßen haben ein geringeres Verkehrsaufkommen als 4000 Kfz/Tag. (Die Schwelle für Lärmschutzmaßnahmen liegt aber bereits bei ca. 1500 bis 2000 Kfz/Tag).

\*\*In den Kreuzungsbereichen ergeben sich durch die Lichtsignalanlagen höhere Werte.

### Schienenverkehr

Herrnberger Straße	50 bis 55	60 bis 65
Filderhofstraße (Stadtbahn <u>und</u> Eisenbahn)	55 bis 60	65 bis 70

Die Orientierungswerte für Mischgebiete nachts 50 dB(A) und 60 dB (A) tags nach der DIN 18005 werden teilweise überschritten. Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, inwieweit aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

### Luftschadstoffe

Die hohe Luftschadstoffbelastung ist dem hohen Verkehrsaufkommen auf den um- liegenden Verkehrswegen Möhringer Landstraße, Kaltentaler Abfahrt und Rottweiler Straße geschuldet. Die lokale Luftschadstoffbelastung im Plangebiet ist im Bezug auf Feinstaubpartikel und Stickoxide hoch, liegt aber leicht unterhalb der zu- lässigen Grenzwerte für die Langzeitbelastung.

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im weiteren Verfahren geprüft

### Altlasten

Im Bereich der Flurstücke Möhringer Landstraße 2, Möhringer Landstraße 15 und Möhringer Landstraße 16/1 befinden sich altlastenverdächtige Flächen.

### Heilquellenschutzgebiet

Der Bereich ab der Möhringer Landstraße liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

## **7. Flächenbilanz**

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,2 ha.