

Stuttgart, 18.05.2011

Bebauungsplan Gewerbegebiete Weilimdorf / Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten u.a. im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 239) - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB mit Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	07.06.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	09.06.2011

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten u. a. im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 239) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 20.08.2010 / 18.01.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 20.08.2010 / 18.01.2011.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 2) und in der Anlage 5 dargestellt.

Die Anregungen der Beteiligten können nicht berücksichtigt werden. (Anlage 3 b)

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:

Mit dem Ziel der Stärkung der Zentren und der Sicherung der Gewerbeflächen für produzierende, produktionsnahe und dienstleistungsbezogene Gewerbebetriebe soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich weitgehend ausgeschlossen bzw. geregelt werden.

Für die Gewerbegebiete in Weilimdorf werden immer wieder Anträge bzw. Wünsche zur Realisierung von Einzelhandelsprojekten vorgelegt. Dies ist mit den o. g. Nutzungsvorstellungen für diese Gebiete in der Regel nicht vereinbar.

Ziel ist es einerseits, das Einzelhandelsangebot vor allem im Lebensmittelbereich

und bei anderen zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen in Weilimdorf zu halten und diese zu stärken, andererseits die bestehenden Gewerbeflächen für produzierendes und produktionsnahes Gewerbe, Handwerk, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Logistik zu sichern.

Grundlage für die Zielsetzung ist die Konzeption „Einzelhandel und Zentren - Fortschreibung des Einzelhandels- und Märktekonzepts“ für die Landeshauptstadt Stuttgart (GRDRs 222/2008). Diese konzeptionellen Inhalte sind planungsrechtlich abzusichern.

Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen:

Ergänzend zu den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielsetzungen soll auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten stärker eingeschränkt werden. In der letzten Zeit wurden in Stuttgart vermehrt Anfragen zur Errichtung von Spielhallen auch in gewerblich genutzten Gebieten gestellt, daher wird auch in Weilimdorf die Notwendigkeit eines Ausschlusses dieser Vergnügungsstätten gesehen. Um die Gewerbeflächen und damit Flächen für Arbeitsstätten zu sichern, wird die Ansiedlung bzw. Zulässigkeit von Spielhallen sowie Bordellen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Auf die Begründung mit Umweltbericht vom 20.08.2010 / 18.01.2011 wird verwiesen (Anlage 2).

Um die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe und den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Bordellen im Geltungsbereich künftig regeln zu können, ist eine Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich, in der Art, dass die textlichen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergänzt werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 18. Januar 2011 (GRDRs 151/2011) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten u.a.“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 239) beschlossen.

Zugleich wurde mitbeschlossen, dass Wettbüros ebenfalls nicht zulässig sein sollen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und die Begründung wurden entsprechend mit Datum vom 18. Januar 2011 ergänzt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 4. Februar 2010 bis 3. März 2010. Die hierbei eingegangenen Anregungen der Beteiligten können nicht berücksichtigt werden (siehe Anlage 3 b).

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Die hierbei eingegangenen Anregungen können nicht berücksichtigt werden (Anlage 4 b).

Ergänzend zu den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielsetzungen sollen auch Spielhallen, Wettbüros und Bordelle im gesamten Geltungsbereich künftig ausgeschlossen werden. Hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB nachträglich beteiligt. Deren Anregungen sind in der Anlage 4 b aufgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Beteiligte Stellen

Referat OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung zur Beschlussvorlage
2. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 20.08.2010 / 18.01.2011
3. Anregungen der Öffentlichkeit mit Namensliste
4. Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
5. Entwurf des Bebauungsplans vom 20.08.2010 / 18.01.2011
6. Textteil und Zeichenerklärung des Bebauungsplans vom 20.08.2010 / 18.01.2011
7. Übersicht Geltendes Planungsrecht (Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne)

Ausführliche Begründung zur Beschlussvorlage:

Übersicht:

1. Vorgang
2. Begründung
3. Planungsvorteil
4. Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Beteiligung der Behörden
6. Finanzielle Auswirkungen
7. Umweltbelange
8. Flächenbilanz

1. Vorgang

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiete Weilimdorf / Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben“ wurde am 27. September 2005 durch den UTA beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt. Die Ziele und Zwecke lagen in der Zeit vom 30. September - 14. Oktober 2005 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Weilimdorf aus. Der Erörterungstermin fand am 6. Oktober 2005 statt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sind in der Anlage 3 a aufgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Das Ergebnis ist in der Anlage 4 a dargestellt. Aufgrund dessen, dass mit diesem Bebauungsplan zu Beginn des Verfahrens nur die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe geregelt werden sollte, wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB verzichtet.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 18. Januar 2011 (GRDRs 151/2010) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Gewerbegebiete Weilimdorf / Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten u. a. (Weil 239) beschlossen. Zugleich wurde mitbeschlossen, dass Wettbüros ebenfalls nicht zulässig sein sollen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und die Begründung wurden entsprechend mit Datum vom 18. Januar 2011 ergänzt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 4. Februar 2011 bis 3. März 2011.

Es lagen neben dem Umweltbericht auch wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege, Immissionsschutz, Klimaschutz, Energiewirtschaft und Gesundheitsschutz vor.

Die hierbei eingegangenen Anregungen der Beteiligten können nicht berücksichtigt werden (siehe Anlage 3 b).

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Die hierbei eingegangenen Anregungen können nicht berücksichtigt werden (Anlage 4 b). Ergänzend zu den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielsetzungen sollen auch Spielhallen, Wettbüros und Bordelle im gesamten Geltungsbereich künftig ausgeschlossen werden. Hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB nachträglich beteiligt. Deren Anregungen sind ebenso in der Anlage 4 b aufgeführt.

Anmerkung:

Dieser Bebauungsplan ändert als Textbebauungsplan die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- 2008/4 Gewerbegebiet Hemminger Straße / Motorstraße
- 1996/6 Flachter Straße / Rutesheimer Straße
- 1993/20 Weissacher Straße
- 1986/9 Gewerbegebiet Nord Teil III
- 1986/8 Mittlerer Pfad
- 1978/23 Gewerbegebiet Nord Teil II
- 1968/36 Gewerbegebiet Nord Teil I
- 1965/7 Korntaler Landstraße
- 1989/2 Vergnügungseinrichtungen und andere

Bezüglich des Bebauungsplans „Flachter Straße / Rutesheimer Straße“ (1996/6) ist auf das Urteil des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg vom 14.03.2007 hinzuweisen, worin ausgesagt ist, dass die Regelung in Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans (1996/6) unwirksam ist, weil in ihr die möglichen Ausnahmen nicht nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Ob dies dazu führt, dass der o. g. Bebauungsplan insgesamt unwirksam ist, hat der VGH Mannheim offen gelassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans „1996/6 Flachter Straße / Rutesheimer Straße“ der Vorgänger-Bebauungsplan „1971/18 / Rutesheimer Straße / Flachter Straße“, der ebenfalls eine Gewerbegebietsfestsetzung enthält, zur Anwendung kommt, auf den sich dann dieser Bebauungsplan „Gewerbegebiete Weilimdorf / Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten u. a.“ bezieht.

2. Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplans gem. § 9 (8) BauGB sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplans vom 20. August 2010 / 18. Januar 2011 dargestellt. Auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 2).

Die Begründung mit Umweltbericht sowie der Festsetzungstext des Bebauungsplans

wurden bezüglich der Nutzungsanlage -Wettbüro- mit Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik mit Datum vom 18. Januar 2011 ergänzt.

3. Planungsvorteil

Nach Aussage des Stadtmessungsamts ist mit der Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens kein Planungsvorteil verbunden.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt. Die Ziele und Zwecke lagen in der Zeit vom 30. September - 14. Oktober 2005 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Weilimdorf aus. Der Erörterungstermin fand am 6. Oktober 2005 statt. Es gingen Anregungen eines Beteiligten ein, die in der Anlage 3 a mit der Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt sind.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 4. Februar 2011 bis 3. März 2011. Die hierbei eingegangenen Anregungen der Beteiligten (siehe Namensliste Anlage 3c) können nicht berücksichtigt werden (siehe Anlage 3 b).

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Das Ergebnis ist in der Anlage 4 a dargestellt. Aufgrund dessen, dass mit diesem Bebauungsplan zu Beginn des Verfahrens nur die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe geregelt werden sollte, wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB verzichtet.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Die hierbei eingegangenen Anregungen können nicht berücksichtigt werden (Anlage 4 b).

Ergänzend zu den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielsetzungen sollen auch Spielhallen, Wettbüros und Bordelle im gesamten Geltungsbereich künftig ausgeschlossen werden. Hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB nachträglich beteiligt. Deren Anregungen sind in der Anlage 4 b aufgeführt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen keine Kosten. Erschließungs- und Kanalbeiträge sind durch dieses Bebauungsplanverfahren nicht begründet.

7. Umweltbelange

Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der Planung nicht verbunden. Ein Ausgleich gemäß § 1a (3) BauGB ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auch von einer Untersuchung gemäß § 44 BNatSchG kann abgesehen werden, da Kenntnisse über gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nicht vorliegen und durch den Textbebauungsplan keine zusätzlichen Biotopstrukturen beseitigt werden.

Ausgehend von der Wertigkeit des Bestands im Plangebiet ist durch den geplanten Bebauungsplan bei allen Schutzgütern von keinen Auswirkungen auf die Umwelt bezüglich Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft auszugehen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet ca. 130 ha

Übersicht:

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum, Größe
 - 1.2 Bestand
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
 - 2.2 Erfordernis zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne
3. Planinhalt
 - 3.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.1.1 Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
 - 3.1.2 Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
 - 3.1.3 Regelung zur Zulässigkeit von Bordellen
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.1 Einzelhandelsbetriebe
 - 3.2.2 Vergnügungsstätten
 - 3.2.3 Bordelle
4. Umweltbelange
 - 4.1 Wesentliche Umweltauswirkungen
 - 4.2 Eingriffsbewertung nach § 1a (3) BauGB
 - 4.3 § 44 Bundesnaturschutzgesetz
5. Folgemaßnahmen und Kostenschätzung
6. Planungsdaten

II. Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
 - 1.2 Fachziele des Umweltschutzes
 - 1.3 Detaillierungsgrad
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes
 - 2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
 - 2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben
- 3.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung
- 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich von Stuttgart-Weilimdorf. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 130 ha.

1.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst nahezu vollständig das Gewerbegebiet Weilimdorf, das geprägt ist durch produzierendes, produktionsnahes und dienstleistungsbezogenes Gewerbe sowie Logistik.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für nahezu alle nachfolgend genannten Bebauungspläne „Gewerbliche Baufläche“ dar mit Ausnahme des Bebauungsplans „Mittlerer Pfad“ (1986/8), für den im Flächennutzungsplan „Gemischte Baufläche Verwaltung (MV)“ dargestellt ist.

Der Bebauungsplan „Mittlerer Pfad“ (1986/8) setzt jedoch im Gegensatz zur Darstellung des Flächennutzungsplans gewerbliche Fläche fest. Die geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich ist dennoch im Hinblick auf die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt. Durch die vorgesehene Ergänzung wird lediglich eine Feinsteuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung insbesondere bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten vorgenommen, so dass eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan weiterhin gegeben ist.

Außerdem beinhaltet der Flächennutzungsplan im Bereich der Bebauungspläne „Mittlerer Pfad“ und „Weissacher Straße“ einen Grünkorridor, kombiniert mit Gewerbefläche und im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord Teil II“ eine Grünfläche / Parkanlage entlang des Lindenbachs.

Der Geltungsbereich umfasst auch Flächen, welche im Bereich des Landschaftsschutzgebiets „Weilimdorf-West“ liegen. Es handelt sich hierbei um die Gewanne Geschnait, Reute, Straßenäcker und Lachenwiesen. Diese Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan als LE-Flächen (Flächen für

Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen) sowie als Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Im Geltungsbereich sind folgende Bebauungspläne rechtsverbindlich:

- 2008/4 Gewerbegebiet Hemminger Straße / Motorstraße (BauNVO 1990)
- 1996/6 Flachter Straße / Rutesheimer Straße (BauNVO 1990)
- 1993/20 Weissacher Straße (BauNVO 1990)
- 1986/9 Gewerbegebiet Nord Teil III (BauNVO 1977)
- 1986/8 Mittlerer Pfad (BauNVO 1977)
- 1978/23 Gewerbegebiet Nord Teil II (umgestellt auf BauNVO 1990)
- 1968/36 Gewerbegebiet Nord Teil I (umgestellt auf BauNVO 1990)
- 1965/7 Korntaler Landstraße (BauNVO 1962)
- 1989/2 Vergnügungseinrichtungen und andere

Die Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungspläne bleibt weiterhin bestehen mit Ausnahme der unter Punkt 3.2 (Art der baulichen Nutzung) beschriebenen Festsetzungen.

Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren

Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart wurde die „Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren“ durch das Büro Dr. Acocella dem Gemeinderat vorgelegt. Die fortgeschriebene Konzeption ist Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels, die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben im Bereich des Einzelhandels. Desgleichen ist eine „Stuttgarter Sortimentsliste“ mit der Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente Grundlage für die Feinsteuerung und Festsetzung in der Bauleitplanung.

2.2 Erfordernis zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne

Erfordernis der Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:

Eine Einschränkung der Zulässigkeit bzw. der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird durch die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den unter Punkt 2.1 genannten Bebauungsplänen (mit Ausnahme des Bebauungsplans 1989/2) nicht abschließend geregelt.

Für die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfassten Gewerbegebiete gelten die BauNVO's von 1990 und 1977 und für das Industriegebiet die BauNVO von 1962.

Einzelhandel ist in einem Gewerbegebiet unabhängig vom Sortiment zulässig, sofern es sich nicht um Betriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO handelt. Der großflächige Einzelhandel mit den entsprechenden Auswirkungen ist somit in Gewerbegebieten nicht zulässig.

Dies gilt für sämtliche, oben genannte Bebauungspläne, bei denen die BauNVO 1990 bzw. BauNVO 1977 gelten und ebenso für die Bebauungspläne 1968/36 und 1978/23, bei denen mit dem Sammelverfahren 1991/7 die Umstellung auf die BauNVO 1990 erfolgte, womit auch bei diesen

Bebauungsplänen der großflächige Einzelhandel unzulässig ist.

Eine Ausnahme stellt der Bebauungsplan 1965/7 mit dem festgesetzten Industriegebiet dar, für den die BauNVO 1962 gilt, womit bei diesem Bebauungsplan auch großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig wären.

Im gesamten Geltungsbereich sollen zukünftig Einzelhandelsbetriebe entsprechend den textlichen Festsetzungen weitgehend ausgeschlossen werden.

In der Heimsheimer Straße wurde – auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (1996/6) – ein Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters genehmigt. Eine weitere Verfestigung solcher Nutzungen als Einzelhandelsstandorte ist in diesem Gewerbegebiet zu befürchten. In der jüngsten Zeit sind erneut informelle Anfragen von Investoren zu verzeichnen, die auf neue Standorte für Einzelhandelsbetriebe abzielen. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Stuttgart liegt das gesamte Gewerbegebiet Weilimdorf deutlich außerhalb der in 2008 abgegrenzten Zentren in Weilimdorf.

Die vorgenannten Entwicklungen widersprechen den planerischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Stuttgart hinsichtlich der nachhaltigen Stärkung und Entwicklung des Gebiets als Gewerbestandort einerseits (Sicherung der Gewerbegebiete für produzierendes Gewerbe, Handwerk, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Logistik), wie auch andererseits der Sicherung und Stärkung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche in Weilimdorf zur Nahversorgung der Bevölkerung. Diese Zentren sollen weiterhin die Versorgungsfunktion sowohl für die umliegenden Wohnstandorte als auch untergeordnet für das Gewerbegebiet Weilimdorf übernehmen.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

Erfordernis der Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen:

Um die Gewerbeflächen und damit Flächen für Arbeitsstätten sowie den typischen Gewerbegebietscharakter im Plangebiet auch zukünftig zu sichern, wird die Ansiedlung bzw. Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros und Bordellen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. In der letzten Zeit wurden in Stuttgart vermehrt Anfragen zur Errichtung von Spielhallen auch in gewerblich genutzten Gebieten gestellt, daher wird auch in Weilimdorf die Notwendigkeit einer Einschränkung dieser Vergnügungsstätten gesehen.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

3.1.1 Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Gewerbegebiete Weilimdorf steht im Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen der Stadt, vor allem zur Fortschreibung des Konzepts „Einzelhandel und Zentren“. Diese konzeptionellen Inhalte sind planungsrechtlich abzusichern.

Dabei sind insbesondere zwei Elemente des Konzepts hinsichtlich des Bebauungsplans Gewerbegebiete Weilimdorf von wesentlicher Bedeutung:

1. Sicherung von Gewerbegebieten für produzierendes und produktionsnahes Gewerbe, Handwerk, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Logistik,
2. Sicherung der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Weilimdorf.

Die Gewerbegebiete Weilimdorf werden nicht als geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben angesehen. Insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Profilierung von Gewerbestandorten für produzierendes und produktionsnahes Gewerbe, Handwerk, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Logistik sowie der nachhaltigen Revitalisierung der Stadtteilzentren und Versorgungsschwerpunkte im Stadtbezirk Weilimdorf ist die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen von enormer Bedeutung. Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist auch deshalb erforderlich, um auch eine spekulative Bodenpreisentwicklung zu Lasten des produzierenden und produktionsnahen Gewerbes, Handwerks, dienstleistungsbezogenen Gewerbes und Logistik zu verhindern. Auch in Kenntnis eines relativ geringen Umfangs an vorhandenem produzierendem Gewerbe, ist es aus städtebaulichen Gründen gewollt, das Plangebiet als vorgeprägtes gewerbliches Gebiet vorzuhalten und zu sichern.

Das Kaufkraftpotenzial der im Gewerbegebiet Beschäftigten wird durch den Bebauungsplan nicht berührt, jedoch die gesamtbezirkliche Einzelhandelsentwicklung mit ihrem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Weilimdorf-Ortsmitte. Die Stärkung des ZVB Weilimdorf-Ortsmitte führt tendenziell zu einer weiteren Kaufkraftbindung.

3.1.2 Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Einem auf die Etablierung eines Vergnügungsviertels gerichteten Entwicklungsprozess konnte im Geltungsbereich bislang durch den Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1989/2) entgegengewirkt werden. Dessen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan hinsichtlich Spielhallen und Wettbüros ergänzt werden. Spielhallen und Wettbüros sollen künftig im gesamten Geltungsbereich zur Sicherung der Gewerbeflächen und zum Erhalt des typischen

Gewerbegebietscharakters im Plangebiet ausgeschlossen werden. Diese Regelung dient auch der entsprechenden Entwicklung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bedarfslage für die gewollten gewerblichen Betriebe. Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zudem das Bodenpreisniveau steigen und dadurch die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben erschwert werden.

3.1.3 Regelung zur Zulässigkeit von Bordellen

Im Weiteren besteht ein Regelungsbedarf für die bislang als Vergnügungsstätten eingestufteten Bordelle. Diese Einrichtungen sind planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten sondern nach der aktuellen Rechtsprechung als Gewerbebetriebe zu beurteilen und werden nun als solche im gesamten Geltungsbereich entsprechend der Vergnügungsstättensatzung (1989/2) explizit ausgeschlossen, da diese Betriebe zu Erschwernissen für die Ansiedlung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes führen können.

Die Regelungen gemäß Punkt 3.1.2 und 3.1.3 dienen auch den Zwecken, für die produzierende und industrielle Nutzung Flächen zu sichern, welche verkehrsgünstig gelegen sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der aufzustellende Bebauungsplan erstreckt sich ausschließlich auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben bestehen, soweit der Bebauungsplan die Festsetzungen dieser Bebauungspläne nicht ändert.

3.2.1 Einzelhandelsbetriebe

Die Gewerbegebiete Weilimdorf sollen weitgehend für produzierendes und produktionsnahes Gewerbe, Handwerk, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Logistik vorgehalten und in dieser Struktur gestärkt werden. Da die in Stuttgart zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sehr begrenzt sind und um darüber hinaus die unter Punkt 3.1 (Städtebauliches Konzept) genannte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden künftig bei allen im Plangebiet bestehenden Bebauungsplänen gemäß den textlichen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen:

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs (GE1 und GI1) sollen Einzelhandelsbetriebe künftig nicht zulässig sein, ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Als Standort für solche Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen - im Sinne einer abgestuften „Arbeitsteilung“ (Nutzungszuordnung) - insbesondere Mischgebiete und innenstadtnahe Gewerbegebiete im Umfeld bedeutsamer Hauptverkehrsstraßen genutzt werden.

Ausnahmsweise zulässig ist bei solchen Betrieben entsprechend dem Regionalplan die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten

Sortimenten auf bis zu 3% der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 350 m² Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.

Diese Ausnahmeregelung dient sowohl der Versorgung des Gewerbegebiets als auch einer begrenzten Entwicklungsmöglichkeit des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs. Bei einer Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten in dieser Größenordnung sind keine negativen Auswirkungen auf die Zentrumsfunktion von Weilimdorf zu befürchten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Bebauungsplans 1965/7 aufgrund der hier geltenden BauNVO von 1962 in dem Industriegebiet (GI1) auch künftig großflächiger, nicht- zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein wird.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (GE2) sollen Einzelhandelsbetriebe künftig nicht zulässig sein, ausgenommen davon sind Betriebe mit Kraftfahrzeughandel und -zubehör.

Nicht nur zentrenrelevante Sortimente sollen hier künftig nicht zulässig sein, sondern auch - im Gegensatz zum südlichen Teilbereich des Plangebiets – nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, da die Flächen insbesondere im nördlichen Teilbereich für das Handwerk, Dienstleistungsbetriebe, Logistik und produzierendes wie auch produktionsnahes Gewerbe zur Verfügung stehen sollen. Durch den Ausschluss der o. g. Einzelhandelsnutzungen bleibt der Gebietscharakter des Gewerbegebiets dennoch erhalten.

Ausgenommen von diesen nicht-zentrenrelevanten Nutzungen sind jedoch Betriebe mit Kraftfahrzeughandel und -zubehör. Die Standorte für diese Betriebe sind zulässig, da sie in den zentralen Lagen in der Regel nicht untergebracht werden können. Darüber hinaus hat der Handel mit Kraftfahrzeugen und Wohnwagen teilträumlich aufgrund der vorhandenen Betriebe gebietsprägenden Charakter. Zudem sind von diesen Nutzungen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Zentrum zu erwarten.

Ausnahmsweise zulässig ist bei solchen Betrieben entsprechend dem Regionalplan die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten auf bis zu 3% der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 350 m² Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.

Diese Ausnahmeregelung dient sowohl der Versorgung des Gewerbegebiets als auch einer begrenzten Entwicklungsmöglichkeit des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs. Bei einer Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten in dieser Größenordnung sind keine negativen Auswirkungen auf die Zentrumsfunktion von Weilimdorf zu befürchten.

Festsetzungen bezüglich der im Geltungsbereich bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe:

- Einzelhandelsbetriebe innerhalb der GE1 -Flächen

Gemäß § 1 (10) BauNVO gelten nachfolgende Festsetzungen bezüglich des im südlichen Teil des Geltungsbereichs bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten:

- Lebensmittelmarkt, Heimsheimer Straße 34

Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) dieses Einzelhandelsbetriebes sind zulässig, sofern die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht vergrößert wird.

Diese Regelung ist erforderlich, da bei einer Erhöhung der Verkaufsfläche negative Auswirkungen auf die Zentrumsfunktion von Weilimdorf zu befürchten sind und zudem die mit der Neuplanung verfolgten städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden könnten.

Bauliche Erweiterungen, die einer Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente dienen, sind für den o. g. Einzelhandelsbetrieb nicht zulässig zum Schutz der Zentrumsfunktion von Weilimdorf. Sonstige bauliche Erweiterungen sind im Rahmen des geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig.

Die Sicherung dieses Einzelhandelsbetriebes durch Erneuerungen und Änderungen dient zur Investitionssicherheit des Betriebes und ist mit dem Zentrenkonzept und den in Punkt 3.1.1 (Städtebauliches Konzept) beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar.

- Einzelhandelsbetriebe innerhalb der GE2-Flächen

Gemäß § 1 (10) BauNVO gelten nachfolgende Festsetzungen bezüglich der im nördlichen Teil des Geltungsbereichs bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe:

- Küchenfachgeschäft, Ingersheimer Straße 5,
- Fachgeschäft für Mobilfunktelefone, Ingersheimer Straße 10
- Fachmarkt für Büroartikel, Motorstraße 52,
- Holzhandlung, Motorstraße 50,
- Möbelhaus, Motorstraße 26,
- Baumarkt, Kranstraße 7,
- Fachgeschäft für Mobilfunktelefone, Motorstraße 1,
- Fachgeschäft für Freizeit- und Campingartikel, Holderäckerstraße 13
- Bäckerei, Ingersheimer Straße 12

Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) dieser Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht

vergrößert wird. Diese Regelung ist erforderlich, da bei einer Erhöhung der Verkaufsfläche negative Auswirkungen auf die Zentrumsfunktion von Weilimdorf zu befürchten sind und zudem die mit der Neuplanung verfolgten städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden könnten.

Bauliche Erweiterungen, die einer Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente dienen, sind für die o. g. Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig zum Schutz der Zentrumsfunktion in Weilimdorf. Erweiterungen für die vorhandenen nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind bis max. 15 % bezogen auf die vorhandene Geschossfläche möglich, um diesen Betrieben eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit zu verschaffen, da bis zu dieser Grenze keine negativen Auswirkungen auf die Zentrumsfunktion von Weilimdorf zu befürchten sind. Sonstige bauliche Erweiterungen sind im Rahmen der geltenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne zulässig.

Die Sicherung dieser Einzelhandelsbetriebe durch Erneuerungen und Änderungen dient zur Investitionssicherheit der Betriebe und ist mit dem Zentrenkonzept und den in Punkt 3.1.1. (Städtebauliches Konzept) beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar.

Die Voraussetzung für die Regelung nach § 1 (10) BauNVO sind gegeben, da Einzelhandelsbetriebe nach dem neuen Planrecht unzulässig und in diesem Gebiet bereits solche Nutzungen vorhanden sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt gewahrt.

3.2.2 Vergnügungsstätten

In Abweichung zum Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1989/2) werden Spielhallen und Wettbüros im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Die Regelung ist erforderlich, um das übergeordnete Planungsziel der Sicherung von Gewerbeflächen sowie des Erhalts des typischen Gewerbegebietscharakters im Plangebiet zu erreichen. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sollen vorrangig für gewerbliche Betriebe vorgesehen werden und entsprechend langfristig gesichert werden. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere vermieden werden, dass gewerbliche Nutzungen von gewinnträchtigeren Nutzungen (wie Spielhallen / Wettbüros) verdrängt werden und damit einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges entgegengewirkt werden kann. Zudem ist bei einer Ansiedlung von Spielhallen und / oder Wettbüros davon auszugehen, dass solche Nutzungen einen Fremdkörper in einem Gewerbegebiet darstellen und die künftige Prägung eines Gewerbegebiets negativ beeinflussen könnten.

3.2.3 Bordelle

Auch Bordelle, die aufgrund der aktuellen Rechtsprechung planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten sondern als Gewerbebetriebe zu beurteilen sind, werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, da diese

Betriebe zu Erschwernissen für die Ansiedlung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes führen können.

4. Umweltbelange

4.1 Wesentliche Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan ergänzt bzw. ersetzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, schränkt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ein und schließt Spielhallen und Bordelle aus. Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der Nutzung werden nicht verändert, daher hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen auf Boden / Altlasten, Klima, Lärm- und Luftbelastung oder Wasserschutz.

Die im Rahmen des Bodenschutzkonzepts (BOKS) der Stadt Stuttgart erstellte Planungskarte „Bodenqualität“ stellt die Böden des Planungsgebietes im Bestand mit folgenden Qualitätswerten dar: größtenteils 0 (fehlend) bzw. 1 (sehr gering), in einem kleinen Teilbereich auch 3 (mittel). Auf der Grundlage der Methode dieses Bodenschutzkonzepts ergibt die Bebauungsplanänderung für den Bereich des Plangebiets keine Änderung in der Bilanz. Die Umweltauswirkung auf den Boden ist daher nicht erheblich.

4.2 Eingriffsbewertung nach § 1a (3) BauGB

Der Bebauungsplan dient nicht der Nachverdichtung. Das Maß der Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bleibt weiterhin bestehen. Ein Ausgleich gemäß § 1a (3) BauGB ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.3 § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Kenntnisse über gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Durch den Bebauungsplan kommt es zu keiner zusätzlichen Beseitigung von Biotopstrukturen. Von einer Untersuchung gemäß § 44 BNatSchG kann abgesehen werden, da durch die Einschränkung der bisher zulässigen Art der Nutzung keine bzw. positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Insgesamt sind die zu erwartenden Vorhabenswirkungen nicht geeignet, den Erhaltungszustand der lokalen Population streng bzw. besonders geschützter Arten erheblich und nachhaltig zu beeinträchtigen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

5. Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß 1a BauGB erforderlich. Es sind keine Gutachten erforderlich. Der Stadt entstehen keine Kosten.

6. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet

ca. 130 ha.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit diesem Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben weitgehend ausgeschlossen, die Vergnügungsstätten bezüglich der Spielhallen, Wettbüros sowie Bordelle ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne gelten in Bezug auf die sonst zulässige Art der Nutzung, das Maß der Nutzung und sonstigen Festsetzungen unverändert weiter. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Bebauungsplan nicht der Nachverdichtung dient, sondern nur bezüglich der Art der Nutzung die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen, Wettbüros und Bordellen regelt.

1.2 Fachziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert. Es wurden keine Gutachten für erforderlich gehalten, da die vorliegenden Grundlagen zur Bewertung der Umweltbelange ausreichen.

1.3 Detaillierungsgrad

Gemäß der Lage und der Eigenart des Plangebiets wurden die unterschiedlichen Belange des Umweltschutzes, die betroffen sind, erhoben und festgestellt. Damit werden der Umfang und der Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung erreicht, welche die Umweltauswirkungen erfassen, die für die Abwägung erforderlich sind.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Zu nennen sind hierbei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.

Bestandsaufnahme:

Es handelt sich um bestehende Gewerbegebiete bzw. um ein Industriegebiet. Im Plangebiet selbst ist - mit Ausnahme von eventuellen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - keine weitere Wohnnutzung zulässig.

Das gesamte Plangebiet liegt im Lärmbereich der umgebenden Straßen. Zudem wird auf die Verkehrsimmissionen durch den Schienenverkehr

(S-Bahnlinie S6) hingewiesen, der mitten durch das Plangebiet verläuft.

Es ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 vom Mai 1987, die für

Gewerbegebiete 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts

festlegt, aufgrund der Verkehrslärmbelastung im Nahbereich der Straßen überschritten werden.

Im Plangebiet liegt gewerbliche Nutzung vor. Für einzelne Nutzungen ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ maßgebend.

Im Geltungsbereich liegen diverse größere Freiflächen, die insbesondere der Pausenerholung für die Beschäftigten dienen.

Bewertung:

Die Freiflächen im Plangebiet haben eine Erholungsfunktion für die vor Ort Beschäftigten im Hinblick auf gesunde Arbeitsverhältnisse. Die sozialen und kulturellen Funktionen innerhalb des Plangebiets sind untergeordnet. Über die Lärmbelastung, die im Gewerbebereich als vertretbar anzusehen ist, sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen zu erkennen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Dabei sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen (Biotope).

Bestandsaufnahme:

Im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen liegen keine Naturschutzgebiete und keine Naturdenkmale nach § 31 NatSchG vor. Im Plangebiet liegt das Biotop Nr. 46, im Randbereich die Biotope Nr. 32, 42, 43, 44, 45, und 47.

Das Plangebiet überschneidet sich teilweise mit dem Landschaftsschutzgebiet „Weilimdorf West“. Es handelt sich hierbei um die Gewanne Geschnait, Reute, Straßenäcker und Lachenwiesen.

Eine Grünzäsur befindet sich südwestlich, jedoch noch außerhalb des Plangebiets, südöstlich liegt ein regionaler Grünzug, der sich auch außerhalb des Plangebiets befindet und direkt angrenzt.

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet (FFH- oder Vogelschutzgebiete) ist der Fasanengarten als Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7220-341 „Stuttgarter Bucht“ in ca. 1000 m Entfernung zu nennen.

Im Plangebiet selbst verläuft im westlichen Bereich zwischen Ingersheimer Straße und Weissacher Straße ein Grünkorridor von Norden nach Süden mit

einer üppigen Bepflanzung. Darüber hinaus gibt es im Gewerbegebiet Weilimdorf zahlreiche straßenbegleitende Bäume.

Aufgrund der gewerbegebietstypischen großflächigen Überbauung mit großem Versiegelungsanteil ist mit dem Vorkommen seltener und störungsanfälliger Arten nicht zu rechnen. Besondere Untersuchungen hierzu liegen nicht vor und sind auch nicht erforderlich.

Bewertung:

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut bzw. versiegelt und besitzt in diesen Bereichen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen nur eine geringe Bedeutung.

Die Bereiche im Landschaftsschutzgebiet „Weilimdorf-West“ besitzen überwiegend eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Diese Flächen bleiben jedoch unberührt.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung von Gewässern zu nennen.

Bestandsaufnahme:

Der Lindenbach durchzieht den Planungsbereich von Süd-Ost nach Nord-West und verläuft auf einer Strecke von ca. 600 m durch das Gebiet. Weiterhin verläuft der Lachengraben auf über 700 m durch das Planungsgebiet.

Im westlichen Teil wurden in der Vergangenheit innerhalb der öffentlichen Grünfläche umfangreiche Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser durchgeführt.

Der westliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets Zone III A, im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen „Blauäcker“ und „Rauns“ der Stadt Ditzingen. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart - Bad Cannstatt.

Bewertung:

Aufgrund der großen Versiegelung besitzt das Gebiet insgesamt eine geringe Bedeutung. Die getroffenen Maßnahmen im Bereich der Fließgewässer, wie Öffnung ehemaliger Verdolungen, naturnahe Gestaltung sowie der Funktion der Grünflächen sind als positive Maßnahmen für den Wasserhaushalt zu bewerten.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und

Stoffumwandlungseigenschaften zu schützen.

Bestandsaufnahme:

Die Flächen sind größtenteils versiegelt bzw. bebaut. Sie befinden sich in einem gewerblichen Bestandsgebiet.

Es sind mehrere Altlasten-Verdachtsflächen im Plangebiet vorhanden.

Der Gemeinderat hat beschlossen, für Bebauungspläne mit Hilfe von Bodenindexpunkten eine Bilanzierung der Bodenqualität zu erstellen und zu dokumentieren.

Die im Rahmen des Bodenschutzkonzepts (BOKS) der Stadt Stuttgart erstellte Planungskarte „Bodenqualität“ stellt die Böden des Planungsgebietes im Bestand mit folgenden Qualitätswerten dar: größtenteils 0 (fehlend) bzw. 1 (sehr gering), in einem kleinen Teilbereich auch 3 (mittel).

Bewertung:

Das Plangebiet ist bereits größtenteils versiegelt, die Bodenqualität wird größtenteils mit fehlend bzw. sehr gering eingestuft. Im Südwesten und Norden des Bebauungsplangebiets befinden sich Freiflächen mit geringer bis hoher Bodenqualität.

Schutzgut Klima / Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse tragen auch die Vermeidung von Emissionen und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei.

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist in der Analysekarte des Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart 2007 fast vollständig als „Gewerbe-Klimatop“ gekennzeichnet (starke Veränderung aller Klimatelemente, Ausbildung des Wärmeinseleffektes, teilweise hohe Luftschadstoffbelastung). Der südöstliche Bereich des Plangebiets ist sogar als „Industrie-Klimatop“ dargestellt. Die Analysekarte zeigt einige Straßen mit hoher Verkehrsbelastung und hoher Luft- und Lärmbelastung (Hemminger Straße, Flachter Straße und Korntaler Landstraße). Die Bundesstraße B 295 ist in der Analysekarte als Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung dargestellt.

In der Klimahinweiskarte des Klimaatlas ist der westliche Bereich des Plangebiets als „bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ gekennzeichnet (geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung), der östliche Bereich ist als „bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen“ dargestellt (Verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke, unter klimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig).

Bewertung:

Hinsichtlich der Frischluftproduktion besitzt das Plangebiet nur eine geringe siedlungsklimatische Bedeutung. Vertiefende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Bei der Landschaft als Schutzgut stehen das Orts- und Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke im Vordergrund. Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der natürlich gewachsenen Landschaft wie auch der Kulturlandschaft sind zu schützen.

Bestandsaufnahme:

Das Landschaftsbild ist durch gewerbliche Bebauung gekennzeichnet. Es ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich.

Bewertung:

Das Plangebiet weist z. T. wenig gestaltete Ränder auf. Eine landschaftliche Einbindung fehlt teilweise. Darüber hinaus ist das Gebiet vom Grünen Heiner aus einsehbar.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Einzelhandelsbetriebe:

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten zukünftig möglicherweise über den Bestand hinaus noch weitere Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Weilimdorf entstehen. Die städtebaulichen Zielsetzungen, die unter Punkt 3.2 der Begründung genannt sind, könnten dann nicht umgesetzt werden.

Eine gute Versorgungslage im Gewerbegebiet ist heute schon vorhanden durch den bestehenden Lebensmittelmarkt (ALDI) und einige andere kleinere Verkaufsstände und Bäckereien. Eine zusätzliche Verbesserung der Versorgungslage in diesem Bereich durch Einzelhandelsbetriebe ist unter den genannten städtebaulichen Zielsetzungen nicht erforderlich.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte es zu weiteren Ergänzungen der örtlichen Versorgungslage über den Bestand hinaus kommen, allerdings hätte dies möglicherweise erhebliche negative Auswirkungen auf das Zentrum von Weilimdorf.

Durch zusätzliche Einzelhandelsbetriebe sind erhöhte Lärm- und Schadstoffimmissionen nicht auszuschließen, da die Einkäufe meist mit Fahrzeugen erledigt werden, so dass durch das An- und Abfahren negative

Auswirkungen auf Klima, Lärm und Luft zu erwarten sind. Dennoch sind die Auswirkungen diesbezüglich als gering anzusehen.

Vergnügungsstätten:

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten zukünftig vermehrt Spielhallen und / oder Wettbüros im Gewerbegebiet Weilimdorf entstehen. Die städtebaulichen Zielsetzungen, die unter Punkt 3.1 der Begründung genannt sind, könnten dann nicht umgesetzt werden.

Bislang gibt es nur eine Spielhalle im Gewerbegebiet Weilimdorf, die jedoch außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegt. Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine verstärkte Ansiedlung von Spielhallen und / oder Wettbüros zu erwarten. Solche Nutzungen stellen einen Fremdkörper in einem Gewerbegebiet dar und könnten die künftige Prägung des Gewerbegebiets negativ beeinflussen.

Bordelle:

Bordelle waren auch seither gemäß Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere“ (1989/2) als Vergnügungsstätten nicht zulässig. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung sind solche Einrichtungen jedoch nicht als Vergnügungsstätten sondern als Gewerbebetriebe zu beurteilen, so dass man diesbezüglich bei Nichtdurchführung der Planung keine Möglichkeit hat, eine klarstellende Regelung zu treffen. Es ist daher zu befürchten, dass Bordelle als Gewerbebetrieb in einem Gewerbegebiet zuzulassen sind. Solche Betriebe könnten dann zu Erschwernissen für die Ansiedlung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes führen und eine negative Entwicklung für das Gewerbegebiet zur Folge haben.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist hinsichtlich aller Schutzgüter keine oder nur eine sehr geringe Veränderung des Umweltzustands im Plangebiet zu erwarten.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Im Gewerbegebiet Weilimdorf ist eine gute Versorgungslage vorhanden durch den bestehenden Lebensmittelmarkt (ALDI) und einige andere kleinere Verkaufsstände und Bäckereien. Bei Durchführung der Planung können die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe weiterhin bestehen bleiben und werden planungsrechtlich gesichert, zusätzliche Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten könnten sich im Gewerbegebiet zukünftig jedoch nicht mehr ansiedeln. Dies dient dem Schutz der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Weilimdorf (siehe Punkt 3.1 der Begründung).

Bei Durchführung der Planung könnten auch weiterhin die Freiflächen, die insbesondere der Pausenerholung für die Beschäftigten dienen, erhalten

bleiben.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, die sich auf die Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben und den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Bordellen bezieht, entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei Umsetzung der Planung sind Tiere und Pflanzen nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht gegeben.

Eine Untersuchung gemäß § 44 BNatSchG wird nicht für erforderlich gehalten, da Kenntnisse über besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nicht vorliegen und durch den Textbebauungsplan keine zusätzlichen Biotopstrukturen beseitigt werden.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, die sich auf die Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben und den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Bordellen bezieht, entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Boden

Bei Durchführung der Planung kommt es zu keiner durch den Bebauungsplan hervorgerufenen, zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet. Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Der Gemeinderat hat beschlossen, für Bebauungspläne mit Hilfe von Bodenindexpunkten eine Bilanzierung der Bodenqualität zu erstellen und zu dokumentieren.

Auf der Grundlage der Methode dieses Bodenschutzkonzepts ergibt die Bebauungsplanänderung für den Bereich des Plangebiets keine Änderung in der Bilanz. Die Umweltauswirkung auf den Boden ist daher nicht erheblich.

Schutzgut Wasser

Durch Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildung unterbunden.

Bei Durchführung der Planung kommt es zu keiner durch den Bebauungsplan hervorgerufenen, zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet. Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkung auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima / Luft

Bei Durchführung der Planung kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Lokalklimas. Einzelhandelsbetriebe stellen regelmäßig verkehr-intensive Nutzungen dar, d.h. mit der angestrebten Bebauungsplanänderung zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen - bei gleichzeitigem Bestandschutz der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen - wird der Einkaufsverkehr im Gewerbegebiet Weilimdorf und seinen Zufahrtsstraßen auf dem heutigen Niveau verbleiben bzw. nicht nennenswert zunehmen. Das gleiche gilt für den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Bordellen.

Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft bzw. positive Auswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Bei Durchführung der Planung kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Eingriffsbewertung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan dient nicht der Nachverdichtung. Mit dem Bebauungsplan wird das Maß der Überbauung nicht neu geregelt, bestehende Festsetzungen bleiben auch weiterhin bestehen. Insofern ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig waren.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da mit der Planung ein Eingriffstatbestand nicht gegeben ist, sind auch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Dieser Bebauungsplan bezieht sich auf das Gewerbegebiet Weilimdorf im Bestand zur Sicherung von Gewerbegebieten für produzierendes und produktionsnahes Gewerbe, Handwerk, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Logistik und zum Schutz der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Weilimdorf. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind daher nicht gegeben.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Nach § 2 (4) BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Bezüglich aller Schutzgüter ist kein Monitoring erforderlich. Es sind keine erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu erwarten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiete Weilimdorf / Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten u.a.“ sind Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte, Vergnügungsstätten und Bordelle bisher nicht oder nicht ausreichend geregelt.

In der letzten Zeit sind vermehrt Bauanträge zur Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Geltungsbereichs gestellt worden.

Diese Entwicklung widerspricht der planerischen Zielsetzung der Stadt Stuttgart hinsichtlich der Entwicklung des gesamten Gewerbegebiets Weilimdorf als Standort für Handwerk, produzierendes und produktionsnahes Gewerbe, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Logistik.

Darüber hinaus ist die Bebauungsplanänderung erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der in dem Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Neben der Sicherung der gewerblichen Flächen besteht entsprechend das stadtentwicklungspolitische Ziel, die existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereiche in Weilimdorf zu schützen bzw. zu stärken. Es soll daher vermieden werden, das Plangebiet als Einzelhandelsstandort weiter als bisher zu entwickeln.

Um die Gewerbeflächen und damit Flächen für Arbeitsstätten zu sichern, wird darüber hinaus die Ansiedlung bzw. Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich ausgeschlossen. In der letzten Zeit wurden in Stuttgart vermehrt Anfragen zur Errichtung von Spielhallen gestellt, daher wird auch in Weilimdorf die Notwendigkeit des Ausschlusses dieser Vergnügungsstätten gesehen.

Zur Sicherung der Gewerbeflächen wird zudem die Ansiedlung von Bordellen im Geltungsbereich verhindert.

Der Bebauungsplan beinhaltet keine Neuregelungen bezüglich der Überbaubarkeit der Flächen. Er enthält lediglich Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, vor allem zum Schutz und zur Stärkung des Zentrums von Weilimdorf, den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und den Ausschluss von Bordellen. Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der Planung nicht verbunden. Ein Ausgleich gemäß § 1a (3) BauGB ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auch von einer Untersuchung gemäß § 44 BNatSchG kann abgesehen werden, da Kenntnisse über gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nicht vorliegen und durch den Textbebauungsplan keine zusätzlichen Biotopstrukturen beseitigt werden.

Ausgehend von der Wertigkeit des Bestands im Plangebiet ist durch den geplanten Bebauungsplan bei allen Schutzgütern von keinen Auswirkungen auf die Umwelt bezüglich Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft auszugehen.

Mit dem Bebauungsplan können die städtebaulichen Zielsetzungen, die unter Punkt 3.1 der Begründung beschrieben sind, eingehalten werden.

Stuttgart, den 20. August 2010 / 18. Januar 2011

gez. Kron

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Anregungen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

Über die Stellungnahmen der Bürger zu den **Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vom 01.08.2005**, die im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** vorgebracht wurden, wird im Folgenden berichtet:

Die Namensliste des Beteiligten ist der Anlage angefügt.

Anregung	Stellungnahme
<p><u>Beteiligter Nr.1</u> (Schreiben vom 14.10.2005)</p> <p>Es wird angeregt, dass die im Gebiet ansässigen Firmen und Eigentümer miteinbezogen werden und der Ist-Zustand aufgenommen wird.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können Anregungen seitens der Eigentümer bzw. der Firmen abgegeben werden, insofern werden diese am Bebauungsplanverfahren gemäß BauGB beteiligt.</p> <p>Die für den Bebauungsplan relevanten vorhandenen Firmen und Einzelhandelsbetriebe wurden zur weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs in einem Übersichtsplan dokumentiert.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Gewerbegebiet dringend eine infrastrukturelle Versorgung für die Beschäftigten benötigt. Ein solches Zentrum wäre von Seiten der Stadt im direkten Bereich der S-Bahn-Haltestelle denkbar. Bis heute existiert diese notwendige Versorgung des Gebiets nicht und ist am von der Stadt geplanten Standort nicht mehr durchführbar. Inzwischen sei im Gewerbegebiet eine extrem hohe Leerstandsrate zu verzeichnen. Einerseits seien Büroflächen betroffen, andererseits Produktionsbetriebe. Diese Entwicklung vollziehe sich nun schon seit mehreren Jahren.</p>	<p>Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart wurde die „Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren“ durch das Büro Dr. Acocella dem Gemeinderat vorgelegt. Die fortgeschriebene Konzeption ist somit Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels, die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben im Bereich des Einzelhandels in der Landeshauptstadt. Laut dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt das gesamte Gewerbegebiet Weilimdorf deutlich außerhalb der in 2008 abgegrenzten Zentren und zentralen Versorgungsbereiche des Stadtbezirks Weilimdorf.</p> <p>Das Gewerbegebiet ist bereits heute ausreichend versorgt mit mehreren kleineren Verkaufsständen und dem bestehenden ALDI-Markt in der Heimsheimer Straße. Diese Einzelhandelsbetriebe werden künftig über § 1 (10) BauNVO gesichert sein.</p>

	Erweiterungen dieser Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment sollen jedoch künftig nicht zulässig sein.
<p>Vor dem Hintergrund, dass aus der Stadt Stuttgart ca. 200 Mio. € Möbelhandelsumsatz ins benachbarte Umland abgegeben werden, sei es unbedingt erforderlich, dass am Standort der Firma des Beteiligten (Möbelhaus) Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zukünftig zugelassen werden und diese durch die Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinflusst werden.</p>	<p>Der Standort des bestehenden Möbelhauses wird im Bebauungsplan dadurch ausreichend gesichert, dass Erweiterungsmöglichkeiten für nicht zentrenrelevante Sortimente (z.B. Möbel), soweit bauliche Erweiterungen im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig sind, zugelassen werden. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist nur ausnahmsweise auf bis zu 3% der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 350 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist notwendig, um negative Auswirkungen auf die Zentrumsfunktion von Weilimdorf zu vermeiden.</p>

Anregungen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

Über die Stellungnahmen der Bürger zu dem **Bebauungsplanentwurf vom 20.08.2010 / 18.01.2011** und **zur Begründung mit Umweltbericht vom 20.08.2010 / 18.01.2011**, die im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** vorgebracht wurden, wird im Folgenden berichtet:

Die Namensliste des Beteiligten ist der Anlage angefügt.

Anregung	Stellungnahme
<p>Beteiligter Nr. 2 (Schreiben vom 09.02.2011)</p> <p>In der sog. „Stuttgarter Liste“ sind „Getränke“ den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Es wird angeregt, die „Getränke“ nicht den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen, sondern den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die sog. „Stuttgarter Liste“ sollte daher entsprechend umgeändert werden. Aufgrund der eingeschränkten Transportfähigkeit dieses Sortimentbereichs sollten „Getränke“ den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet werden, sei es im Rahmen vorhandener Einzelhandelsbetriebe oder im Rahmen der Ansiedlung von isolierten Getränkemärkten.</p>	<p>Die sog. „Stuttgarter Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart mit den Zuordnungen der Einzelhandelsortimente in „zentrenrelevante“ und „nicht-zentrenrelevante“ Sortimente ist vom Gemeinderat 2008 zusammen mit den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) beschlossen worden. Eine Trennung des zentrenrelevanten Sortiments „Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)“ ist nicht beabsichtigt. Eine Zurechnung des Teilsortiments „Getränke“ zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird nicht als zielführend erachtet. Darüber hinaus ist die fußläufige Erreichbarkeit in den ausgewiesenen Zentren gewährleistet, ein Einkaufen mit dem Kraftfahrzeug ist im Falle von größeren Einkäufen dennoch nicht ausgeschlossen.</p>
<p>Zudem wird angeregt, den sich ändernden Bedürfnissen des Einzelhandels auch im Rahmen des § 1 (10) BauNVO dadurch Rechnung zu tragen, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 15 % gestattet wird.</p> <p>Im vorliegenden Fall des</p>	<p>Der Lebensmittelmarkt (mit seinen zentrenrelevanten Sortimenten) in der Heimsheimer Straße 34 liegt in der Plangebietsteilfläche GE1 im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Für Einzelhandelsbetriebe innerhalb dieser Flächen im Bestand sind Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen</p>

<p>Einzelhandelsbetriebes in der Heimsheimer Straße 34 hätte eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche keine zusätzlichen Sortimente zur Folge, sondern lediglich eine Erleichterung der internen Betriebsabläufe und eine kundenfreundlichere Präsentation des bestehenden Warenangebots.</p>	<p>(Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) dieses Einzelhandelsbetriebes zulässig, sofern die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht vergrößert wird. Diese Regelung ist erforderlich, da bei einer Erhöhung der Verkaufsfläche negative Auswirkungen auf die Zentrenfunktion von Weilimdorf zu befürchten sind und die städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden können. Bauliche Erweiterungen mit dem Ziel der Vergrößerung der Verkaufsfläche sind somit nicht zulässig.</p>
<p><u>Beteiligter Nr. 3</u> (Schreiben vom 02.03.2011)</p> <p>Als Eigentümer des Flurstücks 2605 wird angeregt, dass der Bereich zwischen Lachengraben und grüner Heiner nicht für landwirtschaftliche Nutzung reserviert werde. Es sollte die Möglichkeit für die Weiterentwicklung des Industriegebietes eingeräumt werden.</p> <p>Ebenso könnte diese Fläche zur alternativen Energiegewinnung genutzt werden, da in unmittelbarer Nähe das Umspannwerk der EnBW besteht und somit eine kostengünstige Erschließung möglich wäre.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ändert als Textbebauungsplan lediglich die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Änderungen betreffen die Regelung der Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe sowie den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Bordellen. Eine Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets bzw. eine Fläche zur alternativen Energiegewinnung ist mit diesem Bebauungsplan nicht beabsichtigt. Im Flächennutzungsplan ist für das Flurstück 2605 und für die umliegenden Flurstücke landwirtschaftliche Fläche mit Ergänzungsfunktion dargestellt und zudem als Maßnahmenflächen nach § 5 (2) 10. BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sogenannte „T-Flächen“) dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist Vorgabe bei Änderungen von Bebauungsplänen.</p>

TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Gewerbegebiete (GE1) gemäß § 8 BauNVO

GE1 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig,

ausgenommen davon sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 350 m² Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.

(Es wird verwiesen auf die unten angefügte Sortimentsliste).

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten:

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind bezüglich des bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten

- Lebensmittelmarkt, Heimsheimer Straße 34

Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der

äußeren Gestalt und des Inneren) zulässig, sofern die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht vergrößert wird. Bauliche

Erweiterungen sind zulässig, sofern sie nicht der Vergrößerung der

Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente dienen.

(Es wird verwiesen auf die unten angefügte Sortimentsliste).

Spielhallen, Wettbüros und Bordelle sind nicht zulässig.

Industriegebiet (GI1) gemäß § 9 BauNVO

GI1 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig,

ausgenommen davon sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten

Sortimenten.

Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 350 m² Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.

(Es wird verwiesen auf die unten angefügte Sortimentsliste).

Spielhallen, Wettbüros und Bordelle sind nicht zulässig.

Gewerbegebiete (GE2) gemäß § 8 BauNVO

GE2

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig,

ausgenommen davon ist:

- Kraftfahrzeughandel und -zubehör

Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 350 m² Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.

(Es wird verwiesen auf die unten angefügte Sortimentsliste).

Bestehende Einzelhandelsbetriebe:

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind bezüglich der im Geltungsbereich bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe

- Küchenfachgeschäft, Ingersheimer Straße 5,
- Fachgeschäft für Mobilfunktelefone, Ingersheimer Straße 10
- Fachmarkt für Büroartikel, Motorstraße 52,
- Holzhandlung, Motorstraße 50,
- Möbelhaus, Motorstraße 26,
- Baumarkt, Kranstraße 7,
- Fachgeschäft für Mobilfunktelefone, Motorstraße 1,
- Fachgeschäft für Freizeit- und Campingartikel, Holderäckerstraße 13
- Bäckerei, Ingersheimer Straße 12

Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der

äußeren Gestalt und des Inneren) zulässig, sofern die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht vergrößert wird. Bauliche

Erweiterungen sind zulässig, sofern sie nicht der Vergrößerung der

Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente dienen und die Erweiterungen der Verkaufsflächen für die vorhandenen, nicht

zentrenrelevanten Sortimente max. 15 % bezogen auf die vorhandene Geschossfläche betragen.
(Es wird verwiesen auf die unten angefügte Sortimentsliste).

Spielhallen, Wettbüros und Bordelle sind nicht zulässig.

Sortimentsliste ("Stuttgarter Liste")

Zentrenrelevante Sortimente

Arzneimittel
Babyausstattung
Bastel- und Geschenkartikel
Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art
(Schnitt-)Blumen
Briefmarken; Münzen
Bücher
Computer, Kommunikationselektronik
Devotionalien
Drogeriewaren
Elektroklein- und -großgeräte
Foto, Video
Gardinen und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik
Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Haushaltswaren/ Bestecke
Kosmetika und Parfümerieartikel
Kunstgewerbe/ Bilder und –rahmen
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leder- und Kürschnerwaren
Musikalien
Nähmaschinen
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
Optik und Akustik
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Reformwaren
Sanitätswaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgeräte
Tonträger
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen, Jagdbedarf
Zeitungen/ Zeitschriften
Zooartikel - Tiernahrung, -zubehör

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bauelemente, Baustoffe
Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Boote und Zubehör
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

Büromaschinen (ohne Computer)
Campingartikel
Erde, Torf
Fahrräder und Zubehör
motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Farben, Lacke
Fliesen
Gartenhäuser, -geräte
Herde/ Öfen
Holz
Installationsmaterial
Kinderwagen/ -sitze
Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Möbel (inkl. Büromöbel)
Pflanzen und -gefäße
Rollläden und Markisen
Werkzeuge
Zooartikel - Tiermöbel, lebende Tiere

Die Festsetzungen gelten nicht für die farblich dargestellten Bahnanlagen.

Hinweise

Dieser Bebauungsplan gilt ergänzend als Textbebauungsplan zu den folgenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen:

- 2008/4 Gewerbegebiet Hemminger Straße / Motorstraße
- 1996/6 Flachter Straße / Rutesheimer Straße
- 1993/20 Weissacher Straße
- 1986/9 Gewerbegebiet Nord Teil III
- 1986/8 Mittlerer Pfad
- 1978/23 Gewerbegebiet Nord Teil II
- 1968/36 Gewerbegebiet Nord Teil I
- 1965/7 Korntaler Landstraße
- 1989/2 Vergnügungseinrichtungen und andere

Die Festsetzungen der bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne bleiben bestehen, soweit dieser Textbebauungsplan die Festsetzungen dieser Bebauungspläne nicht ändert.

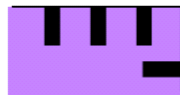
Zeichenerklärung



Grenze des Geltungsbereich



Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung



Bahnanlage (nachrichtliche Darstellung)