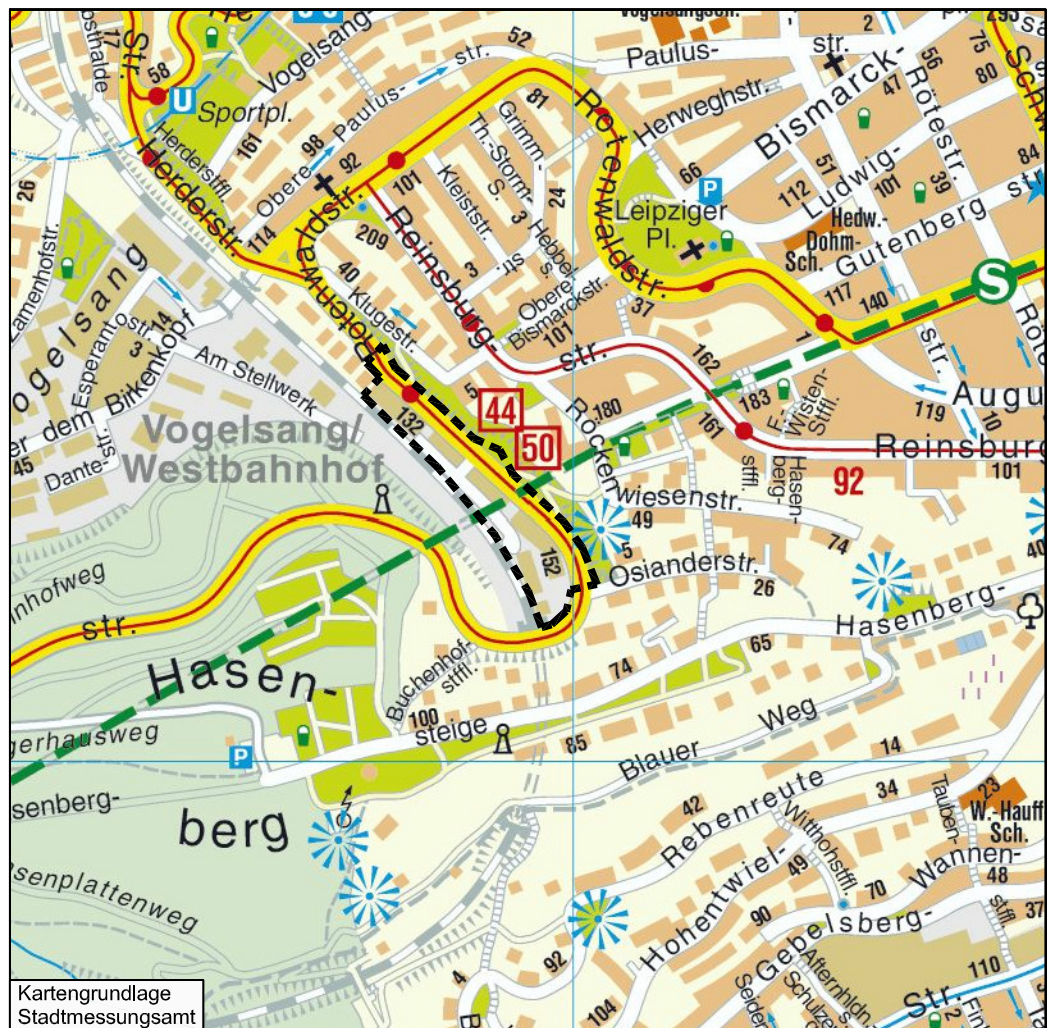


**Rotenwaldstraße/  
Westbahnhof  
Stuttgart Stgt 251**

**Allgemeine Ziele und Zwecke**



## 1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt am ehemaligen Westbahnhof zwischen dem Bahngelände der Gäubahn und der Rotenwaldstraße im Stadtbezirk Stuttgart-West. Es umfasst die Gebäude Rotenwaldstraße 132, 140, 146, 148, 152, 154, 156, 158 und Westbahnhof 7.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha.

## 2. Geltendes Recht und andere Planungen

### Bauleitplanung

Es gilt der Bebauungsplan Im Vogelsang/Westbahnhof II (Stgt. 933), 1994/15. Es sind Baufelder festgesetzt, welche eingeschränkte Gewerbegebiete (GE 1 bis 3) und ein Kerngebiet (MK1) ausweisen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### Andere Planungen

Der Gebietstypenplan sieht überwiegend die Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten (Gebietstyp IV) vor.

Nach der geltenden Vergnügungsstättensatzung (Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“) sind im Gebietstyp IV Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart wird verwiesen.

Das Gebäude Westbahnhof 7 ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung zum Schutz der Heilquellen vom 11. Juni 2002 ist zu beachten.

## 3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich:

- Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans 1994/15 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die städtebauliche Absicht, hier Flächen für Gewerbe im Sinne des zu ändernden Bebauungsplans Stgt. 933 bereitzuhalten, bleibt erhalten.

- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (z. B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vorhanden.

#### **4. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

In dem geltenden Bebauungsplan sind Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO und ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung festgesetzt; in diesem Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind. Durch die Ansiedlung eines großen Spielcenters ist eine Negativentwicklung des Gewerbegebiets zu befürchten.

Die heute vorhandene Mischung der baulichen Nutzung, sowohl im Kerngebiet als auch im Gewerbegebiet entspricht der gewollten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung am Rand von Stuttgart. Um diese Nutzung insbesondere für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungen und zum Teil für Einzelhandelsbetriebe und produzierendes Gewerbe zu erhalten, ist eine planungsrechtliche Sicherstellung erforderlich. Im Bebauungsplan sollen deshalb weitergehende Nutzungsfestlegungen im Sinne der Baunutzungsverordnung getroffen werden, welche die Ansiedlung von städtebaulich unerwünschten Nutzungen vollständig ausschließt. Dazu gehören neben Spielhallen auch Bordelle, welche nach der BauNVO als Gewerbebetrieb einzustufen sind. Mit dieser Maßnahme wird einer Niveauabsenkung des Gebiets, dem so genannten „trading-down-Effekt“, entgegengewirkt.

Wertvolle Flächen stehen so dem ortsansässigen Handwerk und den Gewerbebetrieben zur Verfügung und Flächen für Arbeitsstätten werden im Sinne des Gebietstypenplans gesichert.

#### **5. Planerische Konzeption**

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Gewerbegebiete und des Kerngebiets. Er wird nach Inkrafttreten zusätzlich zu den weitergeltenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 1994/15 gelten.

Den Festsetzungen im bisher geltenden Bebauungsplan folgend, sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO Betriebe ausgeschlossen, die das Wohnen wesentlich stören. Innerhalb des festgesetzten Kerngebiets nach § 7 BauNVO sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die Ausnahmen nach § 7 (3) BauNVO, nicht zulässig.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen zur Sicherung der Planungsziele Vergnügungsstätten gesteuert werden. Es sollen insbesondere Spielhallen und ebenso Bordelle ausgeschlossen werden.

Durch die zusätzliche Einschränkung der baulichen Nutzung bleibt jedoch die Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt.

## **6. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Ein Eingriff in den Naturhaushalt ist nach dem Naturschutzrecht nicht gegeben. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

Allerdings werden die Belange des Umweltschutzes im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Stuttgart, 22.12.2009

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

gez.

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor