

Stuttgart, 04.09.2017

**Bebauungsplan Arbeitsstättengebiet Wangen Süd (Wa 79)  
im Stadtbezirk Wangen  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB ohne Anregungen  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorlage**

| Vorlage an                                      | zur                             | Sitzungsart                    | Sitzungstermin           |
|---|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik<br>Gemeinderat | Vorberatung<br>Beschlussfassung | nicht öffentlich<br>öffentlich | 10.10.2017<br>12.10.2017 |

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan Arbeitsstättengebiet Wangen Süd (Wa 79) im Stadtbezirk Wangen wird in der Fassung vom 25. Juli 2016 / 7. Februar 2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gleichen Datums.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

**Begründung**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschloss am 29. September 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Einzelhandel Wangen Süd in Wangen (Wa 79, GRDrs 659/2009). Absicht war zunächst allein die Umsetzung und planungsrechtliche Sicherung der Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzeptes „Einzelhandel und Zentren“ (GRDrs 222/2008). Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der dort definierten zentralen Versorgungsbereiche. Neben der Sicherung der gewerblichen Flächen wird das stadtentwicklungspolitische Ziel verfolgt, die existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereiche in Wangen und Hedelfingen zu schützen und zu stärken. Es soll daher vermieden werden, das Plangebiet als Einzelhandelsstandort weiter zu entwickeln.

Die Entwicklung dieses Bereiches als Standort insbesondere für Handwerk, produzierendes Gewerbe und für Büro- und Verwaltungsgebäude kann mit dem geltenden Recht nicht gesichert werden. Der Bebauungsplan sieht deshalb den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vor. Einige bereits bestehende, baurechtlich genehmigte Betriebe werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert.

Im Verfahren wurde für das Plangebiet ein Bedarf an weitergehenden städtebaulichen Regelungen erkennbar. Neben dem Ausschluss von Einzelhandel regelt der neue Bebauungsplan auch die Zulässigkeit von Nutzungen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Das Planverfahren wurde in der Folge unter der Bezeichnung Bebauungsplan Arbeitsstättingebiet Wangen Süd fortgeführt.

Im Gebiet des Bürocampus Wangen gelten zwar nach aktuellem Planungsrecht Baustaffel 3 und 7 nach der Ortsbausatzung (OBS) (Gemischtes Gebiet und Wohngebiet), aber dort hat sich ausschließlich gewerbliche Nutzung entwickelt. Auch die überbaute Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen nicht den Festsetzungen, so dass die beiden Baustaffeln an dieser Stelle als obsolet betrachtet und Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Daher sollen entsprechend den vorhandenen Nutzungen und zur Sicherung dieser Struktur Gewerbegebiete GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, werden aus dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen Wangen (Wa 81, Auslegungsbeschluss GRDs 538/2016) für das gesamte Plangebiet übernommen. Weiter wurde die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für die Nutzungen in den Baugebieten erforderlich.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 9. Oktober bis 22. Oktober 2009 mit einem Erörterungstermin am 21. Oktober 2009 durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab 22. Februar 2010 beteiligt; ihre Anregungen wurden alle berücksichtigt. Auf die Zusammenstellung der Stellungnahmen in Anlage 5 wird verwiesen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde ab 21. Mai 2010 durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen wurden alle berücksichtigt. Auf die Zusammenstellung der Stellungnahmen in Anlage 6 wird verwiesen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 23. Dezember 2016 bis 27. Januar 2017 durchgeführt und ab 20. Dezember 2016 die Träger öffentlicher Belange nochmals gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Von der Öffentlichkeit gingen während der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden brachte das Amt für Umweltschutz Anregungen vor, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Dabei ging es um:

- die Ausweisung eines nördlichen Teiles des Gewerbegebietes (bestehender Parkplatz) als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) mit entsprechender Anpassung der Begründung,
- die Änderung des unteren Schallpegels aus Schienenverkehr nachts von 65 dB(A) auf 60 dB(A) und
- die Ausrichtung der im GE ausnahmsweise zulässigen Wohn- und Schlafräume abseits von der Straße oder Ausstattung mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen.

Auf die Zusammenstellung in Anlage 7 wird verwiesen.

Infolge der Anregungen des Amtes für Umweltschutz wurde der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung mit Umweltbericht mit Datum vom 7. Februar 2017 geändert. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurde der Bebauungsplan vom 21. April 2017 bis 24. Mai 2017 ein weiteres Mal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und parallel dazu die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Dabei wurden weder von den Trägern öffentlicher Belange noch von der Öffentlichkeit neue Anregungen vorgebracht. Auf die Zusammenstellung der Stellungnahmen in Anlage 8 wird verwiesen.

### **Umweltbelange**

Der Bebauungsplan regelt in einem bebauten Gebiet die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung und setzt entsprechende Lärmschutzmaßnahmen fest. Die sonstigen Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne bleiben unberührt.

Die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter wurde im Umweltbericht (Teil II der Begründung) näher beleuchtet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden.

### **Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan**

Die Grundzüge und Beschreibung der Planung sowie die Gründe für die Festsetzungen finden sich in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 25. Juli 2016 / 7. Februar 2017 (Anlage 4). Auf diese wird hiermit verwiesen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### Anlagen

1. Lageplan vom 25. Juli 2016
2. Bebauungsplan (Verkleinerung) vom 25. Juli 2016 / 7. Februar 2017
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 25. Juli 2016 / 7. Februar 2017
4. Begründung mit Umweltbericht vom 25. Juli 2016 / 7. Februar 2017
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB)
6. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB)
7. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (1. Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB)
8. Zusammenstellung der Stellungnahmen der der Träger öffentlicher Belange (2. Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB)

<Anlagen>