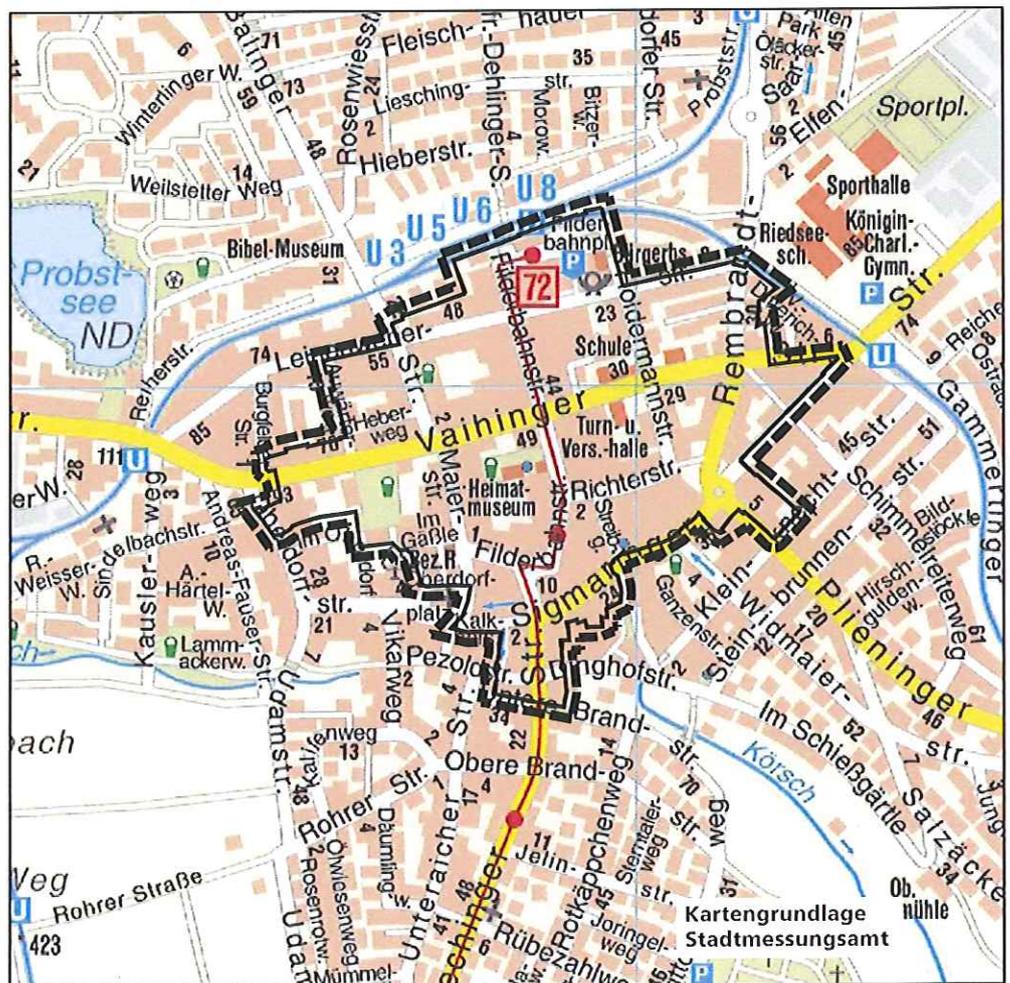


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Ortsmitte Möhringen Möhringen Mö 229

Allgemeine Ziele und Zwecke Checkliste zur Umweltprüfung



Allgemeine Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Nachdem sich in den vergangenen Jahren mehrere Spielhallen in der Ortsmitte von Möhringen angesiedelt haben (siehe Anlage 4 Übersichtsplan), sollen weitere Ansiedlungen verhindert werden. Außerdem soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart gesteuert werden.

Da in großen Teile der Ortsmitte von Möhringen lediglich Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen sowie der Verkehrsflächen gelten und die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 zu beurteilen ist, ist es erforderlich, Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung zu treffen, um die bestehende Nutzungsstruktur des Gebiets zu bewahren und gleichzeitig eine nachhaltige bauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere auch zur Umsetzung der planerischen Ziele des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie dem neuen Entwicklungskonzept bezüglich Vergnügungsstätten. In den Teilbereichen mit rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplänen bieten die dort getroffenen Festsetzungen zum Teil keine ausreichende Rechtsgrundlage für die Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen.

Geltendes Recht

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP 2010) stellt für die im Geltungsbereich liegenden Flächen größtenteils Gemischte Baufläche (teilweise Zentrale Lage) sowie in Randbereichen teilweise auch Wohnbaufläche dar.

Im Geltungsbereich ist überwiegend Baustaffel 4 gemäß Bebauungsplan 1953/9 festgesetzt. Diese Baustaffeln für Möhringen wurden in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und sind daher formell nichtig. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich daher nach § 34 BauGB. Darüber hinaus gelten zahlreiche einfache Bebauungspläne aus den Jahren 1845 bis 1944, die lediglich die Verkehrsfläche und die überbaubare Grundstücksfläche sowie Vorgarten- und Bauverbotsflächen festsetzen.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne setzen im Bahnhofsbereich (2004/26) Mischgebiet sowie Wohnbaufläche und im Bereich des Richterplatzes (2008/6) Mischgebiet fest. Im Bereich Filderbahnstraße/Streibgasse (1982/2) ist ein Kerngebiet festgesetzt. Im Bereich Filderbahnstraße/Spitalhof (1970/46) sind ein Kerngebiet und ein Sondergebiet festgesetzt. Entlang der Balinger Straße gilt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohnanlage Balinger Straße (1998/10).

Der Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere Möhringen (1989/17) umfasst den gesamten Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes. Dieser Textbebauungsplan hat für einen Großteil des Geltungsbereichs, nämlich für Flächen für die keine Art der Nutzung festgesetzt ist, keine Gültigkeit.

Ein Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des mit „Zentrum“ bezeichneten Bereichs des Textbebauungsplans Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/17). Die Regelungen des Bebauungsplans Vergnügungseinrichtungen und andere Möhringen (1989/17) zur Steuerungen von Vergnügungsstätten werden durch das neue Entwicklungskonzept bezüglich Vergnügungsstätten abgelöst.

Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für städtebauliche Gesamtanlagen Mö 1 Alt-Möhringen.

Das 1997 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Möhringen 1 - Ortsmitte liegt größtenteils innerhalb des Geltungsbereichs.

Planungsziele

Das Plangebiet in der Ortsmitte von Möhringen ist bereits nahezu vollständig aufgesiedelt. Städtebauliches Ziel ist es, in der Ortsmitte von Möhringen zentrale Versorgungseinrichtungen und urbanes Wohnen entsprechend der historischen und gewachsenen Struktur zu erhalten und auch künftig zu ermöglichen bzw. fortzuentwickeln. Das bestehende Nutzungsgemenge soll gestärkt werden. Angestrebt wird im zentralen Bereich eine entsprechende Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistung und Wohnen, um die Wohn- und Lebensqualität nachhaltig zu sichern und zu fördern, sowie die Sicherung örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe. In diesem Sinne soll auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (D-Zentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Stuttgart) gesteuert werden.

Eine Häufung der Nutzungsart Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, führt zu einer städtebaulich unerwünschten Verdrängung traditioneller Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und damit zu einem Verlust der Versorgungsfunktion für den Standort Möhringen. Einerseits wird dies hervorgerufen durch den von Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen ausgehenden Trading-Down-Effekt, andererseits durch eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges.

Derzeit wird ein neues gesamtstädtisches Entwicklungskonzept bezüglich Vergnügungsstätten durch die Stadt Stuttgart erarbeitet, das die Grundlage für verbindliche planungsrechtliche Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten darstellen soll. Es ist vorgesehen, im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und damit auch im D-Zentrum Möhringen Vergnügungsstätten im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auszuschließen. Die mit diesem Bebauungsplan angestrebte geänderte Nutzungsbeschränkung entspricht damit den planungsrechtlichen Zielsetzungen der neuen Vergnügungsstättenkonzeption.

Teile des Plangebiets liegen darüber hinaus innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für städtebauliche Gesamtanlagen Mö 1 Alt-Möhringen. Das Ziel der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets. Spielhallennutzungen können durch ihre äußere Gestaltung (Abschottung / Unterbrechung der Schaufensterzone) beziehungsweise überdimensionierte Werbeanlagen das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen.

Die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Möhringen 1 - Ortsmitte formulierten Sanierungsziele (Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion des Ortskerns, Sicherung und Verbesserung der Wohnnutzung im Ortskern, Sicherung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Bausubstanz im Bereich der Maierstraße, u. a.) werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gesichert.

Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, für Teile der Ortsmitte von Möhringen ergänzende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vor allem bezüglich Einzelhandel und Vergnügungsstätten zu treffen. In den Bereichen mit bereits vorhandenem qualifiziertem Planungsrecht werden die Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung entsprechend geändert. In den bisher unbeplanten Bereichen bzw. Bereichen, die lediglich durch einfache Bebauungspläne mit Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflächen erfasst wurden, werden erstmals Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung getroffen.

Ausgleichsmaßnahmen / Umweltverträglichkeit

Durch die vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen sind keine Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten, da der vorliegende Bebauungsplan keine neuen Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Fläche oder dem Maß der baulichen Nutzung trifft. Da der Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere bezüglich Einzelhandel und Vergnügungsstätten treffen soll, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Stuttgart, 1. Juli 2010
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

gez.

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor