

## Am Wallgraben - Ost II Möhringen Mö 228

### Allgemeine Ziele und Zwecke



# **Allgemeine Ziele und Zwecke**

## **Bebauungsplan „Am Wallgraben-Ost II“ im Stadtbezirk Möhringen (Mö 228)**

### **Inhaltsübersicht**

1. Erfordernis zur Planaufstellung
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Planerische Zielsetzung/Art der baulichen Nutzung
4. Umweltbelange
5. Flächenbilanz

#### **1. Erfordernis zur Planaufstellung**

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1992/10 (Am Wallgraben-Ost) und 2006/29 (Breitwiesenstraße/Anschluss an die Nord-Süd-Straße) setzen innerhalb des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO mit unterschiedlicher Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung fest. Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte sind bisher - soweit es sich nicht um Anlagen nach § 11 (3) BauNVO handelt - ausnahmsweise zulässig.

In der letzten Zeit sind vermehrt informelle Anfragen von Investoren zu verzeichnen, die auf eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Synergiepark Wallgraben abzielen. Diese Entwicklung widerspricht der planerischen Zielsetzung der Stadt Stuttgart hinsichtlich der Entwicklung des Gesamtgebiets Wallgraben als Standort insbesondere für Handwerk, produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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

Der aufzustellende Bebauungsplan soll diese städtebauliche Vorgabe regeln und Einzelhandelsbetriebe ausschließen bzw. für einzelne, nicht zentrenrelevante Sortimente die Zulässigkeit ermöglichen (wie z. B. Kraftfahrzeughandel, Bau- und Gartenbedarf). Bereits bestehende baurechtlich genehmigte Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Erneuerungen bestehender Einzelhandelsbetriebe sollen zulässig sein.

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplans soll sich auf die Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in den GE-Gebieten bezüglich des Einzelhandels erstrecken und soll die Nutzungsmöglichkeit regeln. Dies ist erforderlich, um die gewollte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Die übrigen Festsetzungen des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans sollen bestehen bleiben.

Der neu aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Baumarkt Industriestraße“ 2007/4 ist nicht betroffen.

Um die Art der Nutzung hinsichtlich des Einzelhandels im gesamten Gewerbegebiet „Wallgraben“ (Synergiepark) zu regeln, wird parallel der Bebauungsplan „Am Wallgraben-West II“ (Vai 258) im Stadtbezirk Vaihingen mit vergleichbarer Zielsetzung aufgestellt.

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

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche dar. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan wird lediglich eine Feinsteuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, insbesondere bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen, so dass eine Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan gegeben ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1992/10 (Am Wallgraben-Ost) und 2006/29 (Breitwiesenstraße/Anschluss an die Nord-Süd-Straße), die Gewerbegebiete festsetzen. Außerdem gilt die „Satzung über Vergnügungsstätten und andere“ (Bebauungsplan 1989/17, Mö 167).

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan 2007/4 (Baumarkt Industriestraße) wird nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen. Die zulässige Nutzung (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter) lässt keine Einzelhandelsbetriebe zu. Ein Regelbedarf ist hier nicht erforderlich.

## **3. Planerische Zielsetzungen /Art der baulichen Nutzung**

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet Am Wallgraben-Ost steht im Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen der Stadt und zur Fortschreibung des Konzepts „Einzelhandel und Zentren“.

Nach der Fortschreibung sollen nun die konzeptionellen Inhalte sukzessiv umgesetzt und planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei sind insbesondere zwei Elemente des Konzepts hinsichtlich des Gewerbegebiets „Am Wallgraben-Ost“ von wesentlicher Bedeutung:

1. Schutz der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Möhringen, Vaihingen, Rohr und Dürtlewang,
2. Sicherung von Gewerbegebieten insbesondere für Handwerk und produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Das Gebiet Am Wallgraben-Ost wird nicht als geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesehen. Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in Möhringen, Vaihingen, Rohr und Dürtlewang ist für die Gesamtentwicklung der Stadtteile- und -bezirke von enormer Bedeutung. Der Schutz der bereits existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereiche in Möhringen, Vaihingen, Rohr und Dürtlewang ist daher auch erklärtes Ziel des Konzepts „Einzelhandel und Zentren“.

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen werden innerhalb des Geltungsbereichs ausschließlich Änderungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Die weiteren Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben von dem aufzustellenden Bebauungsplan unberührt.

#### **4. Umweltbelange**

Der aufzustellende Bebauungsplan Am Wallgraben-Ost II (Mö 228) ändert bzw. ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen. Die weiteren bestehenden Festsetzungen werden nicht verändert und haben weiterhin Gültigkeit. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht gegeben. Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet.

#### **5. Flächenbilanz:**

Gesamtfläche: ca. 54 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, den 2. März 2009

gez.

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor