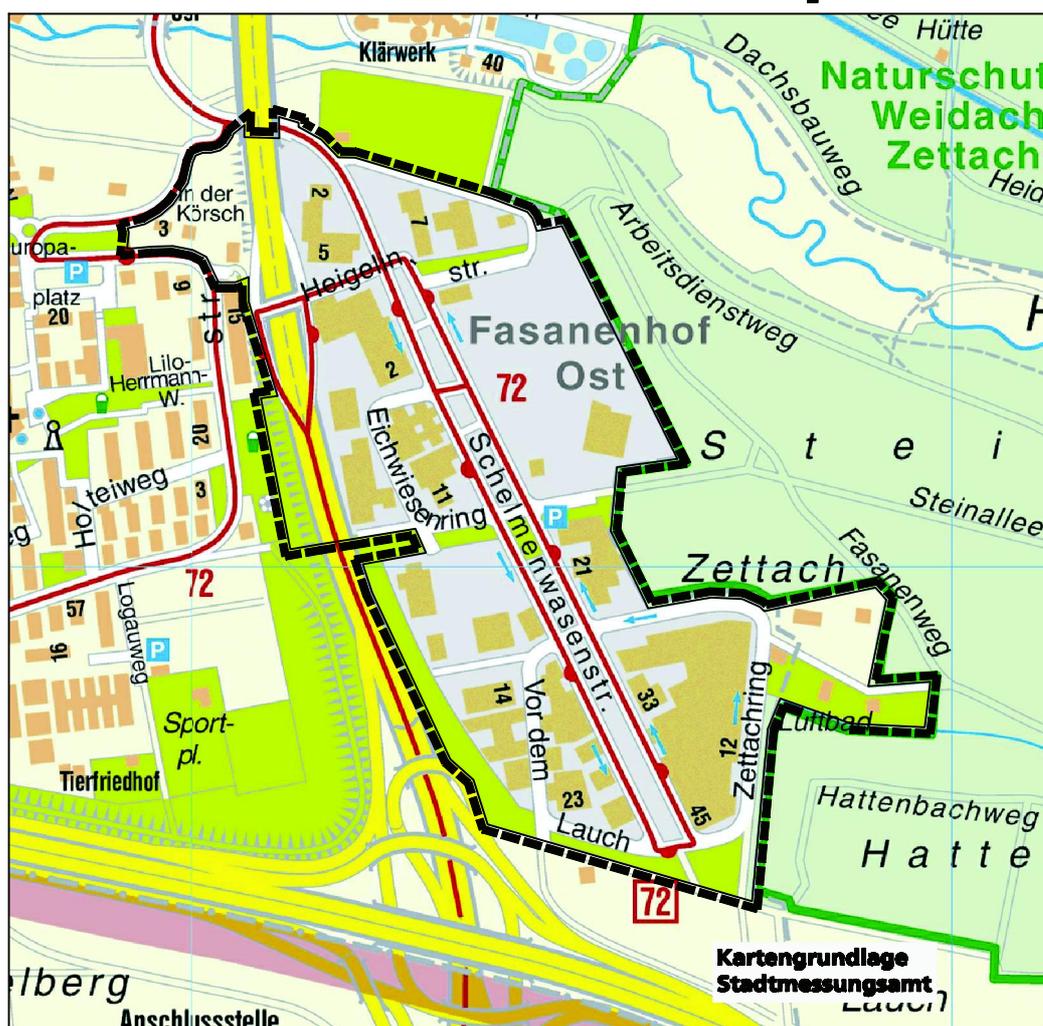


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost Möhringen Mö 226

Allgemeine Ziele und Zwecke Checkliste zur Umweltprüfung



Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost“ (Mö 226)

Inhaltsübersicht

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

1. Erfordernis zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans setzen jeweils ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit unterschiedlicher Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung fest. Eine Einschränkung der Zulässigkeit bzw. der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird durch die vorhandenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht abschließend und rechtssicher geregelt.

Das Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat in einem Einzelfall einen von der Verwaltung zurückgewiesenen Bauantrag zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs (Lebensmitteldiscounter) für zulässig erklärt. Der Einzelhandelbetrieb wurde mittlerweile errichtet und eine weitere Verfestigung des Gewerbegebiets „Fasanenhof-Ost“ als Einzelhandelsstandort ist zu befürchten. In der letzten Zeit sind vermehrt informelle Anfragen von Investoren zu verzeichnen, die auf einen Standort für einen Einzelhandelsbetrieb abzielen.

Diese Entwicklung widerspricht der planerischen Zielsetzung der Stadt Stuttgart hinsichtlich der Entwicklung des Gebiets „Fasanenhof-Ost“ als Gewerbebestandort für Handwerk, produzierendes Gewebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie der Revitalisierung des Stadtteilzentrums „Europaplatz Fasanenhof“. Das neue Stadtteilzentrum am Europaplatz soll als Versorgungsschwerpunkt sowohl die Versorgungsfunktion für den Wohnstandort „Fasanenhof“ erfüllen, als auch die Versorgungssituation des Gewerbegebiets „Fasanenhof-Ost“ verbessern.

Die oben aufgezeigte Entwicklung des Gewerbegebiets als Einzelhandelsstandort würde die planerische Konzeption zur Versorgung des Stadtteils „Fasanenhof“ konterkarieren. Darüber hinaus ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Geltungsbereich größtenteils gewerbliche Baufläche dar. Für kleinere Bereiche des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan Gemischte Baufläche bzw. Grünfläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächen-

nutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist aufgrund der planerischen Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplans gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen verschiedene rechtsverbindliche Bebauungspläne vor, die durch den aufzustellenden Bebauungsplan (Mö 226) aktualisiert, ergänzt bzw. in Bezug auf die Art der Nutzungen ersetzt werden sollen. Hierzu zählen der:

- Bebauungsplan 1973/1 „Fasanenhof Ost“ (Mö 109)
- Bebauungsplan 1983/5 „Heigelinstraße“ (Mö 158)
- Bebauungsplan 1998/8 „Fasanenhof-Ost / Anschluss an die B 27“ (Mö 176/195)
- Bebauungsplan 2004/17 „Schelmenwasenstraße-Ost (Büropark)“ (Mö 202).

Darüber hinaus gilt die Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere“, Bebauungsplan 1989/17 (Mö 167).

Der Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2004 für den Bebauungsplan Fasanenhof-Ost / Heigelinstraße / Schelmenwasenstraße II (Mö 214) wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gegenstandslos.

3. Planerische Zielsetzungen / Art der baulichen Nutzung

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

Die konzeptionellen Inhalte sollen nun sukzessiv umgesetzt und planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei sind insbesondere zwei Elemente des Konzepts hinsichtlich des Gewerbegebiets „Fasanenhof-Ost“ von wesentlicher Bedeutung:

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

Das Gewerbegebiet „Fasanenhof-Ost“ wird daher nicht als geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesehen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Neuordnung des Europaplatzes am Fasanenhof, und der damit verbundenen Revitalisierung als Stadtteilzentrum und Versorgungsschwerpunkt, ist die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen von enormer Bedeutung. Neben einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung durch das Vorhaben am Europaplatz wird gleichzeitig auch die Versorgungssituation im Gewerbegebiet „Fasanenhof-Ost“ in ausreichendem Maße verbessert

Gleichzeitig werden die Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen für das Gewerbegebiet „Fasanenhof“ sowie der städtebaulichen Entwicklung vor Ort angepasst. Der Bebauungsplan Mö 226 soll also die qualitativ hochwertige Entwicklung, z.B. durch den Stadtbahnbau oder die Realisierung der EnBW-City, planerisch fortschreiben.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen verschiedene Teilflächen, die durch unterschiedliche rechtsverbindliche Bebauungspläne abgedeckt werden, allerdings einen

räumlichen und funktionalen Zusammenhang bilden. Daher wird der Geltungsbereich entsprechend großräumig gefasst, um ein ganzheitliches Konzept für das Gewerbegebiet „Fasanenhof-Ost“ planungsrechtlich umsetzen zu können.

4. Umweltbelange

Das Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost ist überwiegend bebaut. Im weiteren Verlauf der Planung wird ein Umweltbericht erarbeitet. Das Ergebnis einer ersten Vorprüfung der absehbaren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ist in Form der Checkliste zur Umweltplanung dokumentiert (Anlage 1).

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche: 42,9 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, den 10. März 2009

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Checkliste Umweltprüfung:

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost im Stadtbezirk Möhringen (Mö 226)

Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung (gem. § 2 (4) BauGB 2004)

Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 BauGB		Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen			Vertiefende Untersuchung		
			erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen	ja	nein	Art der Untersuchung
7a	Natur: Schutzgebiete	FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope, Naturdenkmale, geschützte Grünbestände, biologische Vielfalt.		X	Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist bis auf einen sehr geringen Prozentsatz nach den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bereits bebaut bzw. bebaubar. Ein Artenschutz-Gutachten gem. § 42 BNatschG ist nicht erforderlich.		X	
7a	Natur: besondere Artenvorkommen	besondere Arten, geschützte Arten, streng geschützte Arten, FFH-Arten		X	Siehe oben		X	
7a	Boden ¹⁾	Bodenversiegelung, Bodengüte (aggregierte Bodenbewertung), Altlasten		X	Siehe oben		X	

Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 BauGB		Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen			Vertiefende Untersuchung		
			erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen	ja	nein	Art der Untersuchung
7a	Wasser	Ausbauzustand u. Gewässergüte von Oberflächengewässern, Wasserschutzgebiete (§ 19 WHG) und Heilquellenschutzgebiete (Heilquellenschutzverordnung vom 11.06.2002), - Eingriffe - Grundwasserströme - Grundwassergüte Überschwemmungsgebiete, Regenwassermanagement Trinkwasser		X	Das Plangebiet liegt außerhalb wasserrechtlicher Schutzgebiete.		X	
7a	Luft	Lufthygiene, Frischluftentstehungsgebiet, Luftleitbahn, Schadstoffbelastung		X	Der Planbereich ist laut Klimaatlas 1992 (Hinweise für die Planung) ein bebautes Gebiet mit geringen klimarelevanten Funktionen: Keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und Bebauungsverdichtung.		X	
7a	Klima	Klimatope, thermischer Wirkkomplex		X	Siehe oben		X	
 ²⁾	Wirkungsgefüge zwischen o. g. Umweltbelangen ³⁾	Platz für verbal-argumentative Zusammenfassung						

Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 BauGB		Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen			Vertiefende Untersuchung		
			erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen	ja	nein	Art der Untersuchung
7a	Landschaft	Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsfunktionen		X	Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist bis auf einen sehr geringen Prozentsatz nach den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bereits bebaut bzw. bebaubar.		X	
7c	menschliche Gesundheit	Lärm (z. B. Fluglärmkontur), Verkehrslärm, Immissionen, klimatische Belastung, Elektrosmog		X	Fluglärm verursacht einen Dauerschallpegel im südlichen Bereich von 55 dB(A). Im Mittelbereich der Schelmenwasenstraße befindet sich eine 220 KV Freileitung. Die Stadtbahn im Mittelbereich der Schelmenwasenstraße befindet sich im Bau.		X	
7d	Kultur-/Sachgüter	historisch wertvolle Bauten, archäologische Schätze		X	Kulturgüter werden durch die Planung nicht berührt.		X	

Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 BauGB		Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen			Vertiefende Untersuchung		
			erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen	ja	nein	Art der Untersuchung
	Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Mensch und Kulturgütern (7a, c, d)	<i>Platz für verbal-argumentative Zusammenfassung</i>						
7e	Vermeidung von Emissionen ⁴⁾	soweit Maßnahmen bereits konkretisiert		X			X	
7f	effiziente Nutzung von (erneuerbarer) Energie	bevorzugter Einsatz erneuerbarer Energien		X			X	
7g	Darstellungen LSP			X	Baufläche		X	
7g	Darstellungen GOP			X	Kein eigenständiger GOP erforderlich		X	
7g	Pläne gem. Wasserrecht			X	Das Plangebiet liegt außerhalb wasserrechtlicher Schutzgebiete.		X	
7g	Pläne gem. Abfallrecht			X	Nicht vorhanden		X	
7g	Pläne gem. Immissionschutzrecht	Lärminderungspläne (§ 47 a - f BImSchG) Luftreinhaltepläne, Aktionspläne (§ 47 BImSchG), Landesverordnungen		X	Nicht vorhanden		X	
7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Schadstoffbelastung, Grenzwertüberschreitung 22. BImSchV (siehe auch Zeile 7a Luft), Maßnahmen zur zusätzlichen Reduzierung von Emissionen		X	Die Anforderungen aus den Luftqualitätszielen der LHS Stuttgart sind zu berücksichtigen.		X	

Anmerkungen:

¹⁾ § 1a (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden

- 2) Eine gesonderte Eingriffs-/Ausgleichsbewertung gem. der Regelung in § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG zu den oben stehenden Umweltbelangen ist in jedem Fall erforderlich
- 3) Beschreibung von evtl. Zusatzbelastungen durch Berücksichtigung der Belange anderer Schutzgüter, verbal-argumentative Zusammenfassung
- 4) in § 1 (6) Nr. 7e BauGB ist als weiterer Umweltbelang der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwassern genannt; in der Landeshauptstadt Stuttgart kann dies ohne Einzelfallprüfung als gewährleistet vorausgesetzt werden.