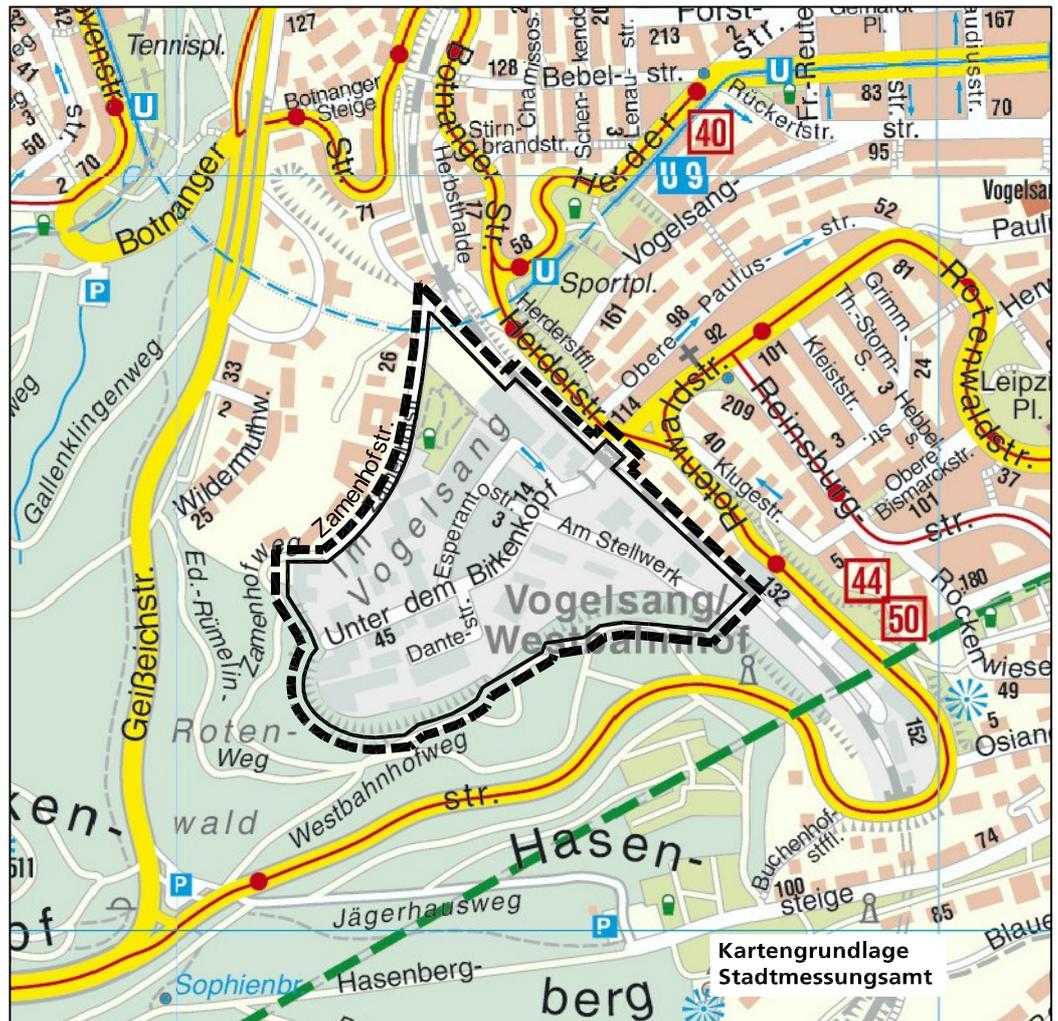


# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Unter dem Birkenkopf - Westbahnhof IV S-West Stgt 270

### Allgemeine Ziele und Zwecke, Checkliste zur Umweltprüfung



## **Allgemeine Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

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

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) hat den Bebauungsplan "Unter dem Birkenkopf - Westbahnhof III (Stgt 176)" von 2008/10, der Festsetzungen über die Einschränkung des Einzelhandels getroffen hatte, mit ausgefertigtem Urteil vom 10.06.2011 (8 S 2773/08) für unwirksam erklärt.

Weiterhin gültig sind im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans die Bebauungspläne 1981/1, 1998/28 und 2001/6, die Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festsetzen. Eine Einschränkung bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird in diesen Bebauungsplänen nicht getroffen.

Im Rahmen des geltenden Planungsrechts sind mehrere Vorhaben für Einzelhandelsbetriebe genehmigt und erstellt worden. Die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets auch als Standort für den Einzelhandel zeichnet sich ab.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 15.07.2008 die Ergebnisse des Gutachtens des Büros Dr. Accocella zur Fortschreibung der Konzeption Einzelhandel und Zentren zustimmend zur Kenntnis genommen und die fortgeschriebene Konzeption Einzelhandel und Zentren mit einem Plan für die zentralen Versorgungsbereiche und einer Gebietsübersicht als Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels, die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben sowie für weitere Planungen und Projekte im Bereich des Einzelhandels zu Grunde gelegt (GRDRs 222/2008).

Nach dieser Konzeption wurde in der Sortimentsliste („Stuttgarter Liste“) eine Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente als Grundlage für die räumliche Steuerung des Einzelhandels sowie für Festsetzungen in der Bauleitplanung und in städtebaulichen Verträgen getroffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der dort definierten zentralen Versorgungsbereiche. Neben der Sicherung der gewerblichen Flächen als Standort für kleinere und mittlere produzierende Gewerbebetriebe wird das städtebauliche Ziel verfolgt, durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten insbesondere die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Stuttgart-West zu stärken und zu entwickeln. Es soll daher vermieden werden, dass sich das Plangebiet als Einzelhandelsstandort weiter entwickelt. Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen zugelassen werden. Außerdem ist eine Modifizierung der Festsetzungen der Gewerbegebiete über die Zulässigkeit von „Betrieben und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ beabsichtigt.

Mit der aktuellen Neuaufstellung einer gesamtstädtischen Vergnügungstättenkonzeption werden auch Steuerungs- und Regelungsinstrumente im Umgang mit Vergnügungstätten neu ausgerichtet. Auch die örtlichen

Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten werden neu abgegrenzt; künftig befinden sich diese mit wenigen Ausnahmen in den herausragenden Zentren Stuttgarts (A- bis C-Zentren in Anlehnung an das gültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Zulässigkeitsbereiche vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sollen im Plangebiet auch künftig Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, eine ca. 0,62 ha große Teilfläche des als Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG planfestgestellten Grundstücks Flurstück 6730/7 an der Zamenhofstraße in den Geltungsbereich aufzunehmen. Für diese Fläche hat der VGH Baden-Württemberg mit Urteil vom 19.05.1983 für Recht erkannt, dass der Bebauungsplan „Im Vogelsang - Westbahnhof“ 1981/1 insoweit nichtig ist, als auf dem heutigen Grundstück Flurstück 6730/7 eine öffentliche Grünanlage festgesetzt wurde.

Im Rahmen der Schaffung von Planungsrecht durch die Bebauungspläne von 1998/28 und 2001/6 auf den ehemaligen bahneigenen Flächen und durch förmliche Entwidmung als planfestgestellte Bahnanlagen sind Veränderungen eingetreten, die eine erneute Prüfung der bauleitplanerischen Ziele im Verhältnis zu den Belangen der Deutschen Bahn AG rechtfertigen.

Vorbehaltlich der Klärung der Belange der Deutschen Bahn AG im Bebauungsplanverfahren besteht an der Erweiterung der öffentliche Grünanlage mit Wegen und Plätzen und der Schaffung klimatisch wirksamer Fläche für den Stadtbezirk Stuttgart-West ein öffentliches Interesse.

## **Plangebiet / Geltendes Recht und andere Planungen**

### **Bebauungspläne**

Das ca. 16,6 ha große Bebauungsplangebiet liegt westlich der Gäubahn Stuttgart Hauptbahnhof-Horb im Stadtbezirk Stuttgart-West. Es umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Unter dem Birkenkopf – Westbahnhof – Teilbereich A (Stgt 985), 1998/28, in Kraft getreten am 24. Dezember 1998; Unter dem Birkenkopf – Westbahnhof – Teilbereich B (Stgt 985), 2001/6, in Kraft getreten am 26. Juli 2001 und Im Vogelsang – Westbahnhof (829), 1981/1, in Kraft getreten am 8. Januar 1981.

Es gilt die Satzung Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet 1985/18 und 2003/22.

### **Flächennutzungsplan / Gebietstypenplanung**

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet größtenteils als Gewerbliche Baufläche, die Flächen im Norden des Geltungsbereichs als Öffentliche Grünfläche/Parkanlage dargestellt. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet

entsprechen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Gebietstypenplan des Stadtteilentwicklungsprogramms stuft den Bereich in den Gebietstyp IV – Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten – ein.

### **Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart.

### **Andere Planungen**

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

Die Trasse der Gäubahn ist Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Hierzu gehört auch die Bahnbrücke, die Teil der Sachgesamtheit der Gäubahn ist.

### **Planfestgestellte Bahnanlagen**

Eine ca. 0,62 ha große Teilfläche des Flurstücks 6730/7 an der Zamenhofstraße gilt als Bahnanlagen planfestgestellter Bereich der Deutschen Bahn AG.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne 1998/28 und 2001/6 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB über die Erschließung und weitere städtebauliche Maßnahmen zur Entwicklung des Westbahnhofs zwischen der Deutschen Bahn AG, der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Staatlichen Forstamt Stuttgart abgeschlossen mit der Verpflichtung, diese Verpflichtungen den Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

### **Planungsziele**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans geltenden Bebauungspläne setzen Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung fest. Eine Einschränkung bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurde in diesen Bebauungsplänen nicht getroffen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, insbesondere zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Stuttgart sowie der Modifizierung der Festsetzung über die Zulässigkeit von „Betrieben und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören“, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Besondere städtebauliche Gründe erfordern die Gliederung der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, wonach entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart zentrenrelevante Sortimente entsprechend der „Stuttgarter Liste“ im Geltungsbereich ausgeschlossen werden sollen. Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen zulässig sein.

Bereits bestehende baurechtlich genehmigte Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen sollen innerhalb des Geltungsbereichs Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich des Einzelhandels getroffen werden.

Mit der neuen Vergnügungsstättenkonzeption, die auch zeitnah in gültiges Planungsrecht umgesetzt werden soll, werden die bisherigen Festsetzungen zu Vergnügungsstätten abgelöst. Durch die Neuausrichtung des Steuerungs- und Regelungsinstrumentariums und die Neuabgrenzung der Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten sind für das Plangebiet keinerlei Zulässigkeitsbereiche geplant. Vergnügungsstätten aller Art werden im Plangebiet somit ausgeschlossen, um die auf den Stadtbezirk ausgerichtete Funktion dieses Arbeitsstättengebietes für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu unterstützen und zu sichern. Vor diesem Hintergrund sollen auch Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wettbüros im Plangebiet künftig nicht zulässig sein.

Mit der vorgesehenen Modifizierung der Art der baulichen Nutzung, insbesondere der Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungseinrichtungen soll die gewollte nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

### **Sonstige Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO / Örtliche Bauvorschriften**

Die sonstigen Festsetzungen gemäß BauGB / BauNVO und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Unter dem Birkenkopf – Westbahnhof – Teilbereich A (Stgt 985), 1998/28, Unter dem Birkenkopf – Westbahnhof – Teilbereich B (Stgt 985), 2001/6 und Im Vogelsang – Westbahnhof (829), 1981/1, die durch diesen Bebauungsplan geändert werden, bleiben im Übrigen unberührt.

Eventuell werden unter Berücksichtigung des VGH-Urteils die GE<sub>2</sub>-Gebiete der Bebauungspläne 1998/28 und 2001/6 vollständig mit einem GE-Gebiet gemäß § 8 BauNVO neu überplant. Die dargelegten Regelungen zu Vergnügungsstätten und Einzelhandel sollen dann auch dort gelten. Ebenso soll eine Festsetzung getroffen werden, dass dort nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## **Ausgleichsmaßnahmen / Umweltverträglichkeit**

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben werden. Durch die vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen im Wesentlichen zur Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels sind keine Beeinträchtigungen der Umweltbelange zu erwarten, da keine Veränderung der Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Fläche oder des Maßes der baulichen Nutzung getroffen werden.

Stuttgart, 10. November 2011  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

gez.

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor