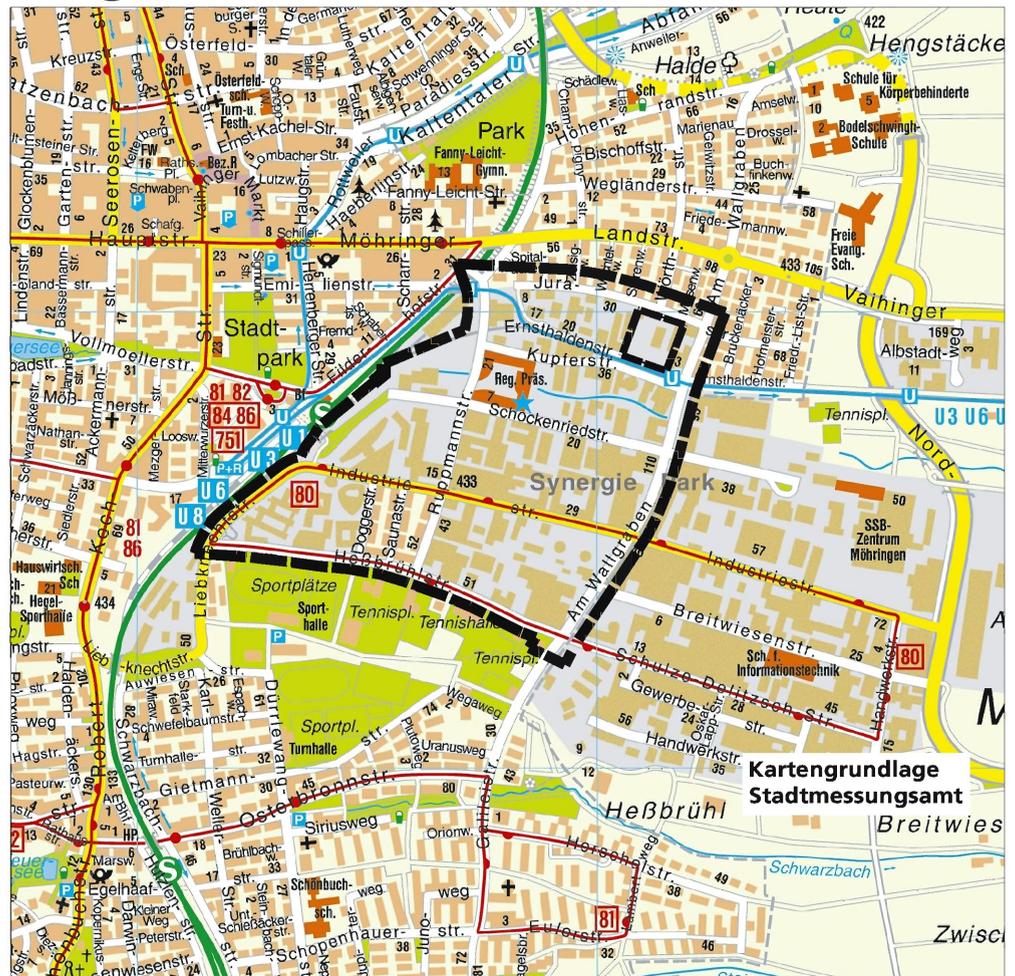


Bebauungsplan

Am Wallgraben - West II Vaihingen Vai 258

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke Bebauungsplan „Am Wallgraben-West II“ im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 258)

Übersicht:

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1992/9 (Am Wallgraben-West) setzt innerhalb des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplans Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO mit unterschiedlicher Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung fest. Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte sind bisher - soweit es sich nicht um Anlagen nach §11 (3) BauNVO handelt - allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

In der letzten Zeit sind vermehrt informelle Anfragen von Investoren zu verzeichnen, die innerhalb des Geltungsbereichs Einzelhandelsbetriebe errichten oder erweitern möchten. Ein Antrag auf Baugenehmigung sowie eine Bauvoranfrage liegen bereits vor. 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 Vaihingen, Möhringen, Rohr und Dürrolewang 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 Regelungsgehalt des Bebauungsplans soll sich auf die Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bezüglich des Einzelhandels in den MI- und GE-Gebieten erstrecken und soll die Nutzungsmöglichkeiten regeln. Dies ist erforderlich, um die gewollte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Die übrigen Festsetzungen des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans sollen bestehen bleiben.

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Studentenwohnheim Ernsthaldenstraße (Vai 247) 2008/5 wird nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen. Die zulässigen Nutzungen (Studentenwohnheim, mit untergeordnetem Anteil an gewerblicher Nutzung im EG mit Gastronomie, Läden, Wäscherei) wurden im Durchführungsvertrag geregelt. Durch diese Regelungen sind nur kleinflächige Einheiten für Gastronomie, Wäscherei und Läden zulässig. Im Durchführungsvertrag wurde die Durchführung der Planung innerhalb von 3 Jahren geregelt. Die geplanten Nutzungen, u. a. auch kleinflächige Läden sind damit als Bestand anzusehen. Eine Einbeziehung dieses Bereiches ist deshalb nicht erforderlich.

Um die Art der Nutzung hinsichtlich des Einzelhandels im gesamten Gewerbegebiet „Wallgraben“ (Synergiepark) zu regeln, wird parallel der Bebauungsplan „Am Wallgraben-Ost II“ (Mö 228) im Stadtbezirk Möhringen mit vergleichbarer Zielsetzung aufgestellt.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Geltungsbereich größtenteils gewerbliche Baufläche dar. Im südwestlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche Verwaltung 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 liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1992/9 „Am Wallgraben-West“, der u. a. Misch- und Gewerbegebiete festsetzt. Außerdem gilt die „Satzung über Vergnügungsstätten und andere“ (Bebauungsplan 1989/18 Vai 208).

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Studentenwohnheim Ernsthaldenstraße (Vai 247) 2008/5 wird nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen. Die zulässigen Nutzungen (Studentenwohnheim, mit untergeordnetem Anteil an gewerblicher Nutzung im EG mit Gastronomie, Läden, Wäscherei) wurden im Durchführungsvertrag geregelt. Durch diese Regelungen sind nur kleinflächige Einheiten für Gastronomie, Wäscherei und Läden zulässig. Im Durchführungsvertrag wurde die Durchführung der Planung innerhalb von 3 Jahren geregelt. Die geplanten Nutzungen, u. a. auch kleinflächige Läden sind damit als Bestand anzusehen. Eine Einbeziehung dieses Bereiches ist deshalb nicht erforderlich.

3. Planerische Zielsetzungen/Art der baulichen Nutzung

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet Am Wallgraben-West 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-West“ von wesentlicher Bedeutung:

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

Das Gebiet Am Wallgraben West wird nicht als geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesehen. Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in Vaihingen, Möhringen, Rohr und Dürtlewang ist von enormer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile- und -bezirke. Der Schutz der bereits existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereiche Vaihingen, Möhringen, 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 Vai 258 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. 45 ha.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 2. März 2009

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor