

Stuttgart, 03.06.2009

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

**- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	16.06.2009 23.06.2009

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost im Stadtbezirk Möhringen (Mö 226) ist aufzustellen, um das geltende Planungsrecht zu ändern.

Der zukünftige Geltungsbereich nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ist auf dem Titelblatt der Anlage „Allgemeine Ziele und Zwecke“ der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 10. März 2009 im Maßstab 1 : 2 500.

**Begründung**

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. In der letzten Zeit sind vermehrt informelle Anfragen von Investoren zu verzeichnen, die auf einen Standort für einen Einzelhandelsbetrieb abzielen.

Die mögliche 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“ (GRDRs 222/2008) umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

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. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Vergnügungseinrichtungen soll ebenfalls neu geregelt werden.

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 umzusetzen. Möglicherweise wird aus verfahrenstechnischen Gründen das Planungsrecht in einzelnen Teilbebauungsplänen realisiert werden müssen.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wird in der Weise durchgeführt, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von 2 Wochen im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Möhringen öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin außerhalb der Dienstzeit im Bezirksrathaus Möhringen gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch das Verfahren entstehen für die Landeshauptstadt Stuttgart unmittelbar keine Kosten.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

OB/82

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 10. März 2009 mit  
Checkliste zur Umweltprüfung vom 10. März 2009
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadter-  
neuerung vom 10. März 2009

## **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