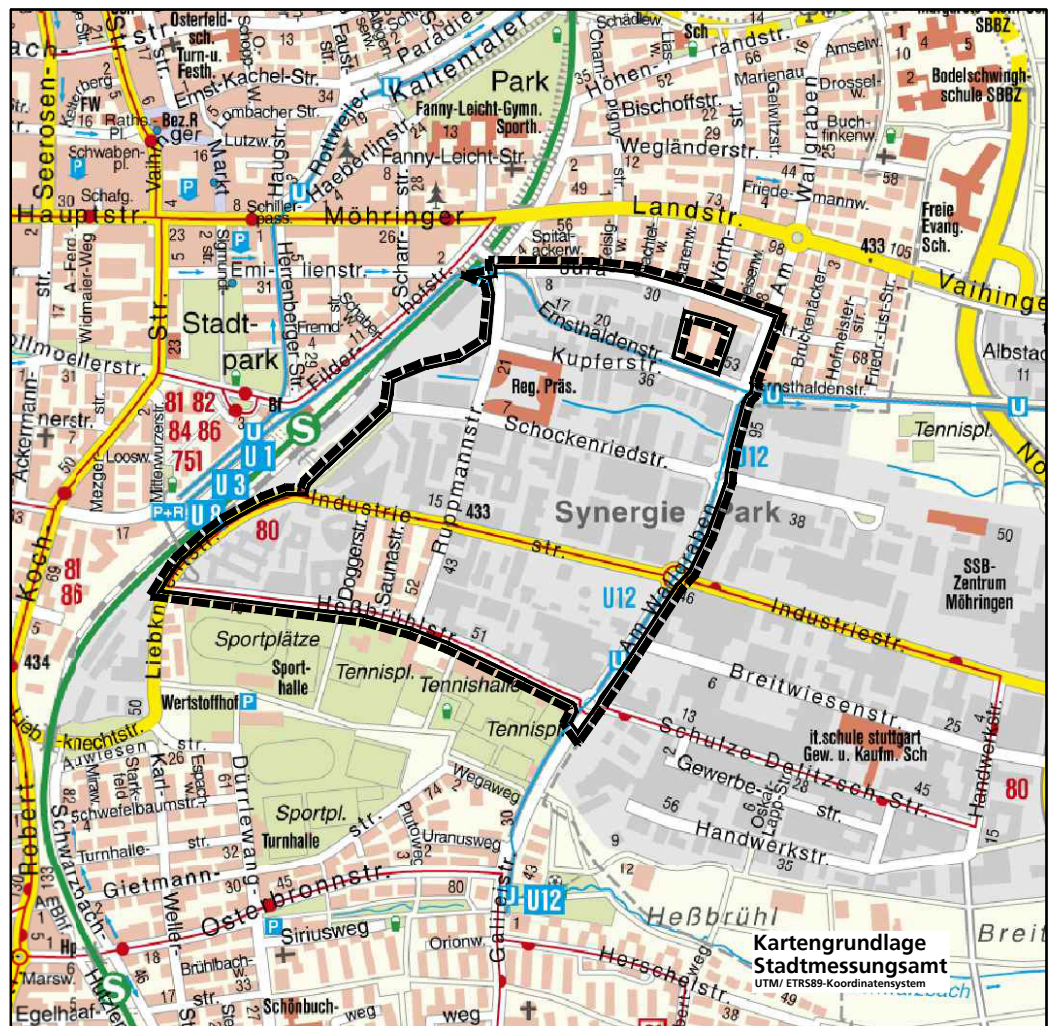


# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 1

## Am Wallgraben-West II (Vai 258) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen

### Allgemeine Ziele und Zwecke



## **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Bebauungsplan Am Wallgraben-West (Vai 258)

### **Inhaltsübersicht**

1. Geltendes Recht und andere Planungen
2. Planungsanlass und planerische Zielsetzungen
3. Verfahren
4. Umweltbelange
5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

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

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die Baugebiete im Geltungsbereich gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan wird mit der Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen lediglich eine Feinsteuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Die planerischen Ziele des Bebauungsplans stehen den Zielen und Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt zu bezeichnen.

#### Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1992/9 Am Wallgraben-West, der Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO, Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO mit unterschiedlicher Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung und einer Versorgungsfläche für Anlagen der öffentlichen Elektrizitäts- und Gasversorgung samt Wohnungen für Bereitschaftspersonen festsetzt.

Der Textbebauungsplan 2012/7 Am Wallgraben-West II trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den durch den Bebauungsplan 1992/9 festgesetzten Baugebieten und ändert diese bezüglich der Art der baulichen Nutzung vollständig ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 1992/9 zur Art der baulichen Nutzung traten mit dem Bebauungsplan 2012/7 in den festgesetzten Mischgebieten M<sub>1</sub> und M<sub>2</sub> sowie Gewerbegebieten GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub> damit außer Kraft. Im Vergleich zum zuvor geltenden Recht aus dem Jahr 1992 ist im Wesentlichen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten sowie Wettbüros neu geregelt und im Wesentlichen eingeschränkt.

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan 2008/5 Studentenwohnheim Ernsthaldenstraße wird dem Bebauungsplan 2012/7 folgend nicht in den Geltungsbereich des einzuleitenden Bebauungsplanverfahrens einbezogen. Die zulässigen Nutzungen wurden im Durchführungsvertrag geregelt. Die genehmigten Stellplätze wurden bereits hergestellt. Eine Einbeziehung dieses Bereiches ist deshalb nicht erforderlich.

#### Laufende Bebauungsplanverfahren

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überschneidet sich im Bereich von Verkehrsflächen geringfügig mit den Geltungsbereichen folgender, anhängiger Bebauungsplanverfahren:

Am 26. Juli 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Heßbrühlstraße (Vai 282) gefasst.

Am 23. April 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) gefasst.

Am 25. September 2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Arrondierung Wallgraben-West (Vai 264) gefasst.

#### Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen

Im Rahmen eines nachhaltigen Gewerbegebietsmanagements soll die nachhaltige Mobilität verbessert und modernisiert werden. Die Umsetzung des Gewerbegebietsmanagements soll unter anderem im SynergiePark Stuttgart (Wallgraben West/Ost) mit Priorität erfolgen.

#### Verkehrsentwicklungskonzept 2030, Verkehrsstrukturplan Vaihingen

Die Landeshauptstadt Stuttgart formuliert im Verkehrsentwicklungskonzept 2030 als Ziel zukünftiger Mobilität an erster Stelle, den Verkehr zu verflüssigen und eine Sensibilisierung bezüglich der Verkehrsmittelwahl zu erreichen.

Aktuell wird der Verkehrsstrukturplan Vaihingen erstellt, der auch den Möhringer Teil des SynergieParks betrachtet und im Geltungsbereich eine hohe Belastung der Hauptverkehrsstraßen belegt und massive Verkehrszuwächse prognostiziert (Sachstandsbericht im Ausschuss für Umwelt und Technik vom 17. April 2018; Niederschrift Nr. 143). Durch weitere Ansiedlungen von Gewerbebetrieben werden die Verkehrszahlen im Geltungsbereich maßgeblich beeinflusst.

Zentrale Maßnahmen des Verkehrsstrukturplans Vaihingen werden beispielsweise die Erarbeitung einer Parkraumbewirtschaftung für Vaihingen, insbesondere zur Stellplatzbeschränkung für den SynergiePark in Vaihingen und Möhringen sein, sowie damit verbunden der Abbau von Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum, der generelle Ausbau des ÖPNV und der Ausbau von P+R weiter außerhalb in der Region.

## **2. Planungsanlass und planerische Zielsetzungen**

### Entwicklung SynergiePark

In den Stadtbezirken Vaihingen und Möhringen, vor allem im SynergiePark und dessen Umfeld, besteht aufgrund der dynamischen Siedlungsentwicklung seit Jahren eine hohe Verkehrsbelastung. Durch die Ansiedlung großer Firmen wird eine Vielzahl von Arbeitsplätzen neugeschaffen. Einhergehend mit den Umstrukturierungsprozessen im größten Stuttgarter Gewerbegebiet - die sich weiter vollziehen werden - wurden in der letzten Zeit, insbesondere im Bereich der Gewerbegebiete Wallgraben-West und -Ost, vermehrt informelle Anfragen und Bauanträge von Investoren gestellt, bei denen im Zusammenhang mit den Vorhaben über die Anzahl der gemäß § 37 LBO und der VwV Stellplätze baurechtlich erforderlichen Stellplätze hinaus weitere Parkplätze beantragt und auch genehmigt wurden. Teilweise wurden auf Grundlage des geltenden Rechts deutlich mehr Stellplätze hergestellt als baurechtlich erforderlich gewesen wären. Als eine Folge des großen Stellplatzangebots nimmt der Motorisierte Individualverkehr (MIV) zu, wodurch die Verkehrsbelastung weiter steigt. Nach heute geltendem Recht ist eine Beschränkung von Stellplätzen nur über § 15 BauNVO möglich. Die Anwendung dieser Vorschrift ist allerdings regelmäßig mit nicht unerheblichen Rechtsunsicherheiten verbunden.

### Entwicklung ÖPNV-Angebot

Das Plangebiet ist sehr gut erschlossen. Der S-Bahn-Knotenpunkt Bahnhof Vaihingen mit den S-Bahnlinien S1, S2, S3, den Buslinien 81, 82, 84, 86, 751 und den Stadtbahnlinien U1, U3, U8 befindet sich unmittelbar angrenzend. Für die Buslinie 80 und die Stadtbahnlinien U3, U8, U12 befinden sich weitere Haltestellen im Plangebiet beziehungsweise in direkter Nachbarschaft.

### Verkehrsstrukturplan Vaihingen

Aufgrund der dynamischen Siedlungsentwicklung des SynergieParks und der positiven Entwicklung des ÖPNV-Angebots beauftragten die städtischen Gremien die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Verkehrsstrukturplans für Vaihingen auf Basis des Verkehrsentwicklungskonzepts 2030.

Das Errichten von gewerblich betriebenen Parkhäusern im SynergiePark im derzeit stattfindenden Umfang widerspricht dem erklärten Ziel, einen möglichst großen Anteil der anfallenden Wege über den Umweltverbund abzuwickeln.

Nach dem Ausbau des Vaihinger Bahnhofs zum Regionalbahnhof wird den Arbeitskräften im SynergiePark eine weitere Mobilitätsart angeboten und ein P+R, wie vom Verkehrsstrukturplan Vaihingen vorgesehen, außerhalb der Region ermöglicht. Der SynergiePark ist mit mehreren Bus-, Stadtbahn- und S-Bahn-Linien sehr gut an den ÖPNV angebunden. Innerhalb des SynergieParks verkehrt eine Buslinie mit sechs Haltestellen. Die Schaffung einer in der Summe als Überangebot zu bezeichnenden Stellplatzzahl im Plangebiet widerspricht der planerischen Zielsetzung der Stadt Stuttgart hinsichtlich der eng damit verbundenen Steuerung der Verkehrsströme innerhalb des Gewerbegebiets Wallgraben, innerhalb der Landeshauptstadt Stuttgart und über die Gemarkungsgrenze der Landeshauptstadt hinaus.

### Städtebauliche Konzeption

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO eine Beschränkung von Stellplätzen in seinem Geltungsbereich regeln. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt dabei das Ziel für den SynergiePark in Vaihingen und Möhringen, die Herstellung von bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Stellplätzen nicht zuzulassen. Dies erfolgt als eine Teilmaßnahme des derzeit in Erarbeitung befindlichen "Verkehrsstrukturplans Vaihingen mit Erschließungskonzept für den SynergiePark Vaihingen/Möhringen".

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets soll gemäß

§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO zudem eine örtliche Bauvorschrift erlassen werden, welche die Herstellung von Stellplätzen und Garagen im Geltungsbereich derart einschränkt, dass bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze nicht errichtet werden dürfen.

Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze von Anlagen nach § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO wird entsprechend der VwV Stellplätze ermittelt. Dabei ist grundsätzlich der Mittelwert der für die verschiedenen Nutzungen vorgesehenen Stellplatzbandbreiten heranzuziehen, wobei eine Minderung dieses Wertes entsprechend der Einbindung des Standorts in den ÖPNV („ÖPNV-Bonus“) verpflichtend ist. Für den Bereich Wallgraben-Ost im Stadtbezirk Möhringen wird analog dazu der Bebauungsplan 2015/7 Am Wallgraben-Ost II in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Stellplätze geändert.

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen sollen innerhalb des Geltungsbereichs ausschließlich Änderungen zur Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen getroffen werden. Dies ist erforderlich, um die gewollte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Die weiteren Festsetzungen der bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungspläne bleiben von dem aufzustellenden Bebauungsplan unberührt.

### **3. Verfahren**

Durch die Änderung des Bebauungsplans 2012/7 Am Wallgraben-West II (Vai 258) soll eine Stellplatzbeschränkung in die geltenden Festsetzungen integriert werden. Die Änderung des Bebauungsplans wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die geplante Änderung des Bebauungsplans 2012/7 beschränkt lediglich die Nutzung Stellplätze und berührt damit gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht die Grundzüge der Planung. Des Weiteren werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die ausschließliche Änderung der Art der baulichen Nutzung in Form einer Stellplatzbeschränkung keine Zulässigkeiten von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter und es bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Bei der geplanten Änderung im vereinfachten Verfahren soll gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in der Weise vorgenommen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen sind. Im gleichen Zeitraum werden die genannten Unterlagen auch im Internet zur Verfügung gestellt (<http://www.stuttgart.de/planauslage>). In einem Anhörungstermin wird die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Im weiteren Verfahren wird der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **4. Umweltbelange**

Die vorläufige Prüfung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergab, dass durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung zur Art der baulichen Nutzung positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft sowie Stadtbild zu erwarten sind. Damit in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet keine erheblich negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter durch das Verlagern des hohen Verkehrsaufkommens und Parkdrucks aus dem Geltungsbereich in angrenzende Wohngebiete entsteht, ist ein Parkraumkonzept zu erarbeiten (siehe Punkt 5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen).

### **5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen**

Die vorgesehene Stellplatzbeschränkung auf die baurechtlich notwendige Anzahl kann zu einer Verdrängung von Parkern in umgebende Wohnbereiche führen. Hiervon betroffen wären insbesondere die Gebiete Österfeld und Vaihingen-Ost sowie Nördlicher Wallgraben. Die Parkraumauslastung in diesen Gebieten ist in Bezug auf eine mögliche Einführung des Parkraummanagements weiterhin zu beobachten.

Stuttgart, 17. Oktober 2018  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor