

Stuttgart, 09.09.2020

## **Bebauungsplan Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost, Regelung des Einzelhandels (Mö 226) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen - Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	22.09.2020
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	23.09.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	29.09.2020

### **Beschlussantrag**

1. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Mö 226 sollen in Form eines Textbebauungsplanes nur Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandel getroffen werden. Die rechtverbindlichen Bebauungspläne sollen insoweit nur geändert werden und ansonsten weiterhin in Kraft bleiben.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost, Regelung des Einzelhandels (Mö 226) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen vom 30. März 2020 mit Begründung und Umweltbericht gleichen Datums sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

### **Begründung**

#### Ziele der Planung

Der aufzustellende Bebauungsplan dient dem Ziel, die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Insbesondere zur Stärkung des in geringer Entfernung befindlichen Versorgungsbereiches am Europaplatz soll innerhalb des Gewerbegebietes Fasanenhof-Ost der Einzelhandel ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden. Zudem soll mit der Regelung des Einzelhandels der Standort Fasanenhof-Ost grundsätzlich als Gewerbestandort im engeren Sinne gestärkt und damit eine entsprechende städtebauliche Profilierung des Standortes erreicht werden.

Mit der vorgesehenen Einzelhandelssteuerung sollen die Inhalte des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart (GRDrs 222/2008) umgesetzt und planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Bebauungsplan ändert das bestehende Planungsrecht lediglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die übrigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bleiben ansonsten unberührt und weiter in Kraft. Damit ist die Zielsetzung des Bebauungsplans gegenüber den ursprünglichen Absichten zum Aufstellungsbeschluss deutlich reduziert worden. Aus verfahrenstechnischen Gründen wird eine vollständige Ersetzung des bestehenden Planungsrechts im Rahmen dieses Verfahrens nicht mehr angestrebt. Es ist jedoch die Einleitung eines neuen Verfahrens für das Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost geplant, mit dem eine vollinhaltliche Überplanung des Plangebiets angestrebt werden soll. Mit dem noch einzuleitenden Verfahren soll unter anderem die Grundlage für die geplante Umgestaltung des Knotenpunktes Heigelinstraße/Schelmenwasenstraße geschaffen werden, wozu derzeit noch Entwurfslösungen erarbeitet werden. Die Abschichtung der vorgesehenen Festsetzungen auf verschiedene Verfahren hat unter anderem das Ziel, die erforderliche Neuregelung der Zulässigkeit des Einzelhandels zeitnah sicherzustellen.

Zur Verdeutlichung des begrenzten inhaltlichen Regelungsinhalts und zur besseren Abgrenzung gegenüber den anderen, rechtsverbindlich bleibenden Regelungen der bestehenden Bebauungspläne im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans wird die Verfahrensbezeichnung geändert in: Bebauungsplan Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost, Regelung des Einzelhandels (Mö 226) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen (vorherige Bezeichnung: Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost im Stadtbezirk Möhringen (Mö 226)).

Da nur noch die Art der baulichen Nutzung geregelt werden soll, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Auslegung im Wesentlichen auf die Baugebiete reduziert worden.

Für das Grundstück Heigelinstraße 4 (Lebensmitteldiscounter) bestand zur Sicherung des Planungsziels zwischenzeitlich eine Veränderungssperre, deren Geltungsdauer nicht verlängert wurde, da ein entsprechendes Baugesuch zuvor bestandskräftig abgewiesen worden war. Die Veränderungssperre trat damit am 7. November 2019 außer Kraft.

#### Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 23. Juni 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost im Stadtbezirk Möhringen beschlossen (GRDrs 229/2009).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 10. Juli 2009 bis 23. Juli 2009 statt. Zudem fand am 23. Juli 2009 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Erörterungstermin im Bezirksrathaus Möhringen statt. Die (wenigen) Äußerungen der Beteiligten während des Erörterungstermins sowie die einzige schriftliche Anregung in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind in Anlage 4 mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) zusammengestellt. Die Anregungen sind mit der nunmehr eingeschränkten Zielsetzung des Bebauungsplans nicht mehr planungsrelevant bzw. konnten deswegen nicht berücksichtigt werden; soweit sie den

Einzelhandel betreffen, konnten sie weitgehend nicht bzw. nur teilweise berücksichtigt werden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. August 2009 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Äußerungen der Beteiligten sind in der Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) dargelegt. Die Anregungen sind mit der nunmehr eingeschränkten Zielsetzung des Bebauungsplans weitgehend nicht mehr planungsrelevant; soweit sie den Einzelhandel betreffen, wurde der vorgesehene Ausschluss bzw. die vorgesehene Einschränkung des Einzelhandels von den Beteiligten begrüßt.

#### Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

#### Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 30. März 2020 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 1).

#### Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert (Anlage 1). Da der Bebauungsplan nur Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel trifft, werden die Belange des Umweltschutzes durch diese Festsetzungen nicht berührt bzw. es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu rechnen. Soweit überhaupt mit nennenswerten Umweltauswirkungen zu rechnen ist, dürften diese eher positiver Natur sein (insbesondere Reduzierung des Verkehrs im Plangebiet).

#### Auslegung

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht, beide mit dem Datum vom 30. März 2020, sollen folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Bezirksrathaus Möhringen öffentlich ausgelegt und im Internet bereitgestellt werden.

- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 18. September 2009
- Stellungnahme des Innenministeriums Baden-Württemberg als obere Luftfahrtbehörde vom 25. August 2009

Es liegt kein wichtiger Grund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, der eine längere Frist der Auslegung erfordern würde, zumal der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes sehr begrenzt ist und mit dem Einzelhandel nur eine bestimmte Art der Nutzung betrifft.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Stadt übernimmt die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren.

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

OB/82

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 30. März 2020
2. Entwurf des Bebauungsplans vom 30. März 2020 (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 30. März 2020
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und weiteres Schreiben im Nachgang der Frühzeitigen Beteiligung
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

.....  
Anlage SW    Geschützte Daten

<Anlagen>