

**Arbeitsstättengebiet
Wangen Süd (Wa 79)**

**Begründung
mit Umweltbericht**



Inhalt:

Teil I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

- 1.1 Lage im Raum, Größe
- 1.2 Bestand

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

3. Planinhalt

- 3.1 Städtebauliche Konzeption, Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.3 Erschließung

4. Sozialverträglichkeit

5. Umweltbelange

- 5.1 Festsetzungen
- 5.2 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

6. Planverwirklichung, Kosten, Flächenbilanz

- 6.1 Bodenordnung, sonstige Maßnahmen
- 6.2 Kosten
- 6.3 Flächenbilanz

Teil II Umweltbericht

1. Beschreibung des Planvorhabens, der Prüfmethode und der Vorgaben
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabenfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung
5. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

6. Eingriffe in Natur und Landschaft
7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung
9. Literatur/Quellen/herangezogene Unterlagen und Planwerke

Teil I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. PLANGEBIET

1.1 Lage im Raum, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst überwiegend gewerblich genutzte Flächen südöstlich des Ortskerns von Wangen auf beiden Seiten der Hedelfinger Straße. Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch die Kemptener Straße, das Grundstück Hedelfinger Straße 54 (Bau- und Heimwerkermarkt) und die Otto-Konz-Brücken, im Osten durch die Kesselstraße und die Hedelfinger Straße, im Süden durch den Weg Flst. 319/7 sowie im Westen durch den Weg Flste. 1160 und 2664/2.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,78 ha.

1.2 Bestand

Östlich der Hedelfinger Straße und südlich der Otto-Konz-Brücken sind vorwiegend Dienstleistungsbetriebe und Büros auf vergleichsweise kleinen Grundstücken vorhanden. Darunter befinden sich auch einige Einzelhandelsbetriebe: ein Motorgerätemarkt, ein Küchen- und Bäder-Studio, ein Maschinen- und Werkzeughandel sowie ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. Nur letzterer hat ein zentrenrelevantes Hauptsortiment. Weiter südlich schließt sich das Sony-Gebäude mit Büros und Laboren an, gefolgt von einer Tankstelle.

Die gesamte im Geltungsbereich liegende Fläche westlich der Hedelfinger Straße wurde früher von der Firma Kodak genutzt. Dieses Gelände („Bürocampus Wangen“) ist immer noch als Gesamtgrundstück in Besitz allein einer Firma, die Flächen an Gewerbebetriebe vermietet. Im nördlichen Bereich dieses Grundstücks befinden sich ein Parkdeck und Technikbauten. Südlich des Baumarktgeländes schließen sich Büros, Verwaltung, Vertrieb und Entwicklung verschiedener Firmen, vorwiegend aus dem Technologie- und IT-Bereich an. Im gesamten Bürocampus Wangen sind weder Einzelhandelsbetriebe noch Vergnügungsstätten oder (mit Ausnahme des Restaurants Hedelfinger Straße 60) andere Nutzungen vorhanden, deren Ansiedlung durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans gesteuert werden sollen.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für alle gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dar.

Die Darstellung des Rahmenplans Gewerbepark Wangen-Hedelfingen entspricht weitgehend der des Flächennutzungsplans.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg.

Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008) weist ein hierarchisch gegliedertes fünfstufiges Zentrensystem zur Steuerung und nachhaltigen Entwicklung des Einzelhandels in Stuttgart aus. In diesem Konzept ist der zentrale Versorgungsbereich Wangens als D-Zentrum mit örtlicher Bedeutung ausgewiesen.

Die vorhandene Satzung über die Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen u.a. Wangen (1989/009) kann in den Gebieten, für die heute noch kein Baugebiet festgesetzt ist (künftig GE₁, GE₂), die Vergnügungsstätten nicht einschränken. Im restlichen Geltungsbereich hingegen schließt sie mit der Festsetzung Gebietstyp IV auch Vergnügungsstätten der Kategorie C (z.B. Bordelle) aus und lässt Vergnügungsstätten der Kategorie B (z.B. Spielhallen) ausnahmsweise zu.

Eine kleine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs am westlichen Rand (Flst. 1153/1) liegt auf Gemarkung Hedelfingen. Es gilt dort die Satzung über die Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen u.a. Hedelfingen (1989/010), die für diese Fläche jedoch keine Festsetzungen trifft.

Am 09.11.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Stadtbezirk Wangen - Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Wa 81) gefasst, der die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im ganzen Stadtbezirk regeln soll. Die Regelungen des Bebauungsplans Arbeitsstättingebiet Wangen Süd (Wa 79) zu Vergnügungsstätten entsprechen den Planungszielen des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Wa 81) Stadtbezirk Wangen.

Im Gebiet I, zwischen Heinrich-Hertz-Straße und Otto-Konz-Brücken, setzt der Bebauungsplan Hedelfinger Str. – Kesselstr. (1968/71) ein Gewerbegebiet fest, das auf die BauNVO 1990 umgestellt wurde. Damit sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig.

Im GE₁ und GE₂, dem Gebiet des Bürocampus Wangen westlich der Hedelfinger Straße, werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Zwar setzt der Bebauungsplan 1936/076 entlang der Hedelfinger Straße die Baustaffel 7 (Wohngebiet) und der Baustaffelplan in Verbindung mit der OBS angrenzend an den Baumarkt die Baustaffel 3 fest. Da sich dort jedoch ausschließlich gewerbliche Nutzung entwickelt hat und sowohl die überbaute Grundstücksfläche als auch das Maß der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen entsprechen, werden die beiden Baustaffeln an dieser Stelle als obsolet betrachtet. Auch hier werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Im Rahmen des Einfügens in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB sind demnach Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Es gilt außerdem der Bebauungsplan 1927/35 Hedelfinger Straße Wangen, der Festsetzungen zur Verkehrsfläche der Hedelfinger Straße trifft.

2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Im Jahr 2008 wurde das Konzept „Einzelhandel und Zentren“ fortgeschrieben und vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Konzept legt in den Ortskernen der Bezirke hierarchisch abgestufte Zentren fest und grenzt standortbezogen die zentralen Versorgungsbereiche ab, die vor allem die Aufgabe haben, die Nahversorgung der Wohnstandorte sicherzustellen. Hierzu gehören insbesondere Einzelhandelsbetriebe, die den kurzfristigen Bedarf decken (z. B. Lebensmittel). Diese Nutzungen werden ergänzt durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen und andere Dienstleister sowie Gastronomie und öffentliche Einrichtungen.

In diesem Konzept ist der zentrale Versorgungsbereich Wangens als D-Zentrum mit örtlicher Bedeutung ausgewiesen. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Ulmer Straße vom Wangener Marktplatz bis Renzwiesen. Daran schließt sich ein Ergänzungsbereich an bis zur Einmündung der Inselstraße. Insgesamt befinden sich dort etwa 24 Einzelhandelsbetriebe. Es wurden vor allem im südlichen Abschnitt relativ viele Leerstände festgestellt.

Im D-Zentrum gilt bezüglich der Art der baulichen Nutzung überwiegend die Baustufe 4 OBS (gemischte Nutzung). Dazu kommen Mischgebiete sowie Besondere und Allgemeine Wohngebiete gemäß Baunutzungsverordnung. Somit sind dort überall Einzelhandelsbetriebe möglich. Ein Kerngebiet am Südende des Zentrums ermöglicht auch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowohl mit nicht-zentrenrelevanten als auch mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind:

- Erhalt der Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich
- Erhalt und Stärkung der auf Bezirksebene bedeutsamen Funktions- und Einzelhandelsvielfalt im mittel- und langfristigen (zentrenrelevanten) Sortimentsbereich
- keine weitere funktionale Nord-Süd-Ausdehnung des D-Zentrums

Entgegen diesen Zielen lässt das geltende Planungsrecht in dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Wa 79 erfassten Gebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben allgemein – teilweise auch großflächig und mit zentrenrelevanten Sortimenten - zu. Einzelhandelsbetriebe sind bereits vorhanden. Die weitere Ansiedlung von Betrieben, insbesondere solcher mit zentrenrelevanten Sortimenten, steht der Verwirklichung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegen. Die Nahversorgungsfunktion des Wangener Zentrums würde dadurch geschwächt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Wa 79 soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich gesteuert werden, um die Funktion des Versorgungszentrums von Wangen zu gewährleisten.

In den Gebieten ohne Bebauungsplan bildet die nähere Umgebung den Maßstab für das Einfügen und damit auch für die Zulässigkeit der Nutzungen, die mit diesem Bebauungsplan geregelt werden. Der 1996 auf der Grundlage eines VEP genehmigte Baumarkt (großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel mit zentrenrelevantem Randsortiment) grenzt an den Bürocampus Wangen an, dessen Grundstück gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Da zur näheren Umgebung, je nach Lage des Vorhabens, auch benachbarte Flächen außerhalb des Plangebiets gehören können, sind

für einen rechtssicheren Ausschluss ähnlicher Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Ein weiteres Planungsziel ist die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Das im Plangebiet geltende Planungsrecht kann auch mit der hier geltenden Satzung über die Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen u. a. (1989/9) die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im Sinne der im Folgenden genannten städtebaulichen Ziele nicht verhindern:

Gewerbeflächen dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und sollen für Produktion, Handwerk, Büros, Verwaltung und Dienstleistung vorgehalten werden. Spielhallen und Wettbüros sind städtebaulich nicht erwünscht, zumal diese die Umgebung negativ prägen würden. Das gilt verstärkt für die Ansiedlung solcher Nutzungen in Randlage zu bestehender oder geplanter Wohnbebauung. Die beabsichtigte Entwicklung von Wohnnutzung südlich des ehemaligen Kodakgeländes würde durch die negative Prägung der Umgebung behindert. Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich nicht ermöglicht werden. Mit diesen Nutzungen könnten Trading – Down-Effekte eintreten, die negative Auswirkungen auf das Gewerbegebiet bewirken in der Art, dass sich ansässiges Gewerbe abwendet und neue Gewerbebetriebe sich erst gar nicht mehr ansiedeln. Dies umso mehr, als das Bodenpreisniveau im Falle der Zulassung von Spielhallen und Wettbüros im Regelfall deutlich ansteigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten basieren auf der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption. Im gesamten Stadtbezirk Wangen sind laut dieser Konzeption keine Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten, die sich in der Regel in den ausgewiesenen Versorgungszentren befinden, vorgesehen.

Ähnlich negative Auswirkungen auf Gewerbegebiete und benachbarte Wohngebiete können auch Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros haben, die nicht zum Betriebstyp Vergnügungsstätte gehören und auch nicht von der Vergnügungsstättenkonzeption erfasst werden. Daher werden auch diese Betriebe durch Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.

Dem städtebaulich erwünschten Charakter des Gewerbegebiets stehen je nach Lage im Geltungsbereich auch Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entgegen. Die Sicherung von Flächen für Produktion, Handwerk, Büros und Verwaltung sowie mögliche Konflikte mit emittierenden Gewerbebetrieben erfordert eine Steuerung dieser Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans. Je nach Eigenart der im Geltungsbereich vorhandenen Gebiete werden auch diese Nutzungen ganz oder teilweise von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

3. PLANINHALT

3.1 Städtebauliche Konzeption, Art der baulichen Nutzung

Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich wird in drei Gebiete unterteilt. Die Abgrenzung des Gebiets I entspricht dem sich südlich der Otto-Konz-Brücken erstreckenden Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Hedelfinger Str. – Kesselstr. (1968/71), der ein Gewerbegebiet festsetzt. Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen entsprechend den Planungszielen dieses Bebauungsplans eingeschränkt.

Das zweite (GE₁) und dritte (GE₂) Gebiet erstrecken sich über das Grundstück des Bürocampus Wangen, das heißt auf alle Flächen im Geltungsbereich westlich der Hedelfinger Straße, für die bisher noch keine Baugebietsfestsetzung gemäß BauNVO vorhanden ist.

Es sind hier ausschließlich Betriebe angesiedelt, die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Daher wird entsprechend den vorhandenen Nutzungen und zur Sicherung dieser Struktur ein Gewerbegebiet (GE₁) gemäß § 8 BauNVO bzw. im südlichen und nördlichen Abschnitt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE₂) festgesetzt.

Diese Gliederung in drei Gebiete berücksichtigt zum einen den vorhandenen Gebietscharakter, der durch die ansässigen Gewerbebetriebe und sonstigen Nutzungen gegeben ist. Zum anderen werden hierbei auch die Festsetzungen des vorhandenen Planungsrechts zur Art der Nutzung bzw. das Fehlen solcher Festsetzungen berücksichtigt.

Das Grundstück des Bürocampus Wangen westlich der Hedelfinger Straße ist deckungsgleich mit dem früheren Werksgelände der Firma Kodak. Das Grundstück wurde 2006 von der Firma Kodak verkauft. Die Gebäude wurden von etwa 1930 bis 2000 gebaut und größtenteils in den letzten 10 Jahren modernisiert. Sie beinhalten überwiegend Flächen für Büros, Lager und Dienstleistung verschiedener Gewerbebetriebe. Da die an sich vorhandenen Baustaffeln 3 und 7 als obsolet betrachtet werden, sind rechtsverbindliche Festsetzungen zur Art der Nutzung nicht vorhanden. Zur Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungsstruktur werden deshalb Gewerbegebiete GE₁ und GE₂ gemäß BauNVO festgesetzt, welche die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung verbindlich regeln. Damit können auch durch die ergänzenden textlichen Festsetzungen die Ziele der Konzeptionen zu Einzelhandel und Vergnügungsstätten in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden. Die Festsetzungen GE₁ und GE₂ entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Gewerbliche Baufläche). Die als obsolet betrachteten Baustaffeln 3 OBS (Mischgebiet) und 7 OBS (Wohngebiet) werden damit ebenfalls durch die Festsetzung der Baugebiete GE₁ bzw. GE₂ ersetzt.

Im südlichen und nördlichen Abschnitt dieses Grundstücks wird mit der Festsetzung GE₂ auf eine Länge von jeweils etwa 90 m die gewerbliche Nutzung eingeschränkt auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit werden Konflikte mit der angrenzenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzung vermieden. Im südlichen Abschnitt ist heute dort ein Kabelnetzbetreiber angesiedelt, der eine das Wohnen nicht störende Nutzung ausübt. Im nördlichen Abschnitt befindet sich ein Parkdeck.

Die Abgrenzung des Gebiets I entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Hedelfinger Str. – Kesselstr. (1968/71). Das dort festgesetzte Baugebiet GE gilt (wie alle anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplans) weiterhin. Zur Umsetzung der Planungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der Vergnügungsstättenkonzeption und der sonstigen städtebaulichen Ziele bzgl. der Art der baulichen Nutzung werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergänzende textliche Festsetzungen getroffen.

Einzelhandel

Die Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind:

- Erhalt der Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich
- Erhalt und Stärkung der auf Bezirksebene bedeutsamen Funktions- und Einzelhandelsvielfalt im mittel – und langfristigen (zentrenrelevanten) Sortimentsbereich
- keine weitere funktionale Nord-Süd-Ausdehnung des D-Zentrums

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Wangener Nahversorgungszentrums steht der Verwirklichung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegen. Die Nahversorgungsfunktion des Wangener Zentrums würde durch weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten geschwächt. Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe und Nutzungen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich gesteuert werden, um die Funktion des Nahversorgungszentrums von Wangen zu gewährleisten.

Nur im Gebiet I, im Bebauungsplan 1968/71 bereits als Gewerbegebiet festgesetzt, sind Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Es sind dies ein Küchen- und Bäderstudio, ein Motorgeräte – Fachmarkt, ein Lebensmittelmarkt und ein Laden für Maschinen und Werkzeuge. Nur der Lebensmittelmarkt hat ein zentrenrelevantes Hauptsortiment. Die Einzelhandelsnutzung des Tankstellenladens beruht auf dem üblichen Reisebedarfssortiment und ist damit im Betriebstyp Tankstelle beinhaltet und zulässig.

Der übrige Geltungsbereich wird durch andere, gemäß BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen geprägt.

In den Gebieten GE₁ und GE₂ des Bürocampus Wangen sind überwiegend Verwaltungs- und Büroflächen vorhanden, ergänzt durch dienstleistende und andere Gewerbebetriebe. Den vorhandenen Betrieben entsprechend werden hier neu Gewerbegebiete GE₁ und GE₂ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit können in diesen Gebieten auch weitere textliche Festsetzungen getroffen werden, die die städtebauli-

chen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der Vergnügungsstättenkonzeption in verbindliches Planungsrecht umsetzen. Um den Gebietscharakter der Gebiete GE₁ und GE₂ zu erhalten und um Grundstücke für Dienstleistung, Verwaltung, Handwerk und Produktion vorzuhalten, werden im gesamten Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Nahversorgungsfunktion des Wangener Zentrums würde durch weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben geschwächt.

Als Ausnahme kann zur Förderung von herstellenden - und Handwerksbetrieben ausnahmsweise eine diesen Betrieben angegliederte Einzelhandelsnutzung bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zugelassen werden, sofern die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen von den Betrieben selbst hergestellt und angeboten werden. Dies umfasst auch zentrenrelevante Sortimente, was jedoch angesichts der geringen Verkaufsflächengröße und wegen des seltenen Vorkommens als unschädlich für das Wangener Nahversorgungszentrum erachtet wird.

Die im Gebiet I vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wären durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben künftig nicht mehr zulässig. Die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind ein Abwägungsbelang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Dem Interesse der Eigentümer an der Fortexistenz der Einzelhandelsbetriebe wird hier jedoch Vorrang eingeräumt vor der vollständigen planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Deshalb werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen und Änderungen dieser Betriebe planungsrechtlich gesichert. Dies dient der Investitionssicherheit und dem Erhalt vorhandener Arbeitsplätze. Da das Gebiet überwiegend bebaut ist, die Zweckbestimmung des Gebiets in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt und Einzelhandelsnutzung künftig nicht mehr zulässig wäre, liegen die Voraussetzungen für eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO vor. Der Schutz des Nahversorgungszentrums von Wangen wird dennoch erreicht, indem durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Gebiet selber und in den anderen Baugebieten des Bebauungsplans ausgeschlossen wird. Auch wird eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Rahmen der Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausgeschlossen.

Die folgenden vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die bauordnungsrechtlich genehmigt sind und nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans künftig nicht mehr zulässig wären, werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert:

Motorerätafachmarkt, Kesselstraße 6;
Küchen und Bäder, Hedelfinger Straße 49;
Maschinen und Werkzeuge, Hedelfinger Straße 55;
Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, Hedelfinger Straße 55.

Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderungen der äußeren Gestalt und des Inneren) dieser Betriebe sind zulässig, sofern die Verkaufsflächen nicht vergrößert werden.

Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe

Planungsrechtliche Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten werden auf der Grundlage der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption (GRDRs 670/2011) getroffen. Ziele und Inhalte dieser Konzeption sollen in verbindliches Planungsrecht übergeführt werden.

Die Ansiedlung bestimmter Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder Wettbüros, aber auch von bestimmten Gewerbebetrieben wie Bordellen geht meistens einher mit einer negativen Entwicklung des Gebietscharakters. Firmen in der Nachbarschaft dieser Vergnügungsstätten, auch außerhalb des Geltungsbereichs, wird die Adressbildung erschwert, der Firmenstandort ist nicht mehr attraktiv. Vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft kann negativ beeinflusst werden, die Entwicklung von neuer Wohnbebauung wird erschwert. Vergnügungsstätten werden daher im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Da Wettbüros in der Rechtsprechung je nach Ausgestaltung als Vergnügungsstätten oder als Gewerbebetriebe angesehen werden, wird diese Nutzungsart gesondert benannt und wegen ihrer - den genannten Betrieben vergleichbaren - negativen Auswirkungen ausgeschlossen. Bordelle und bordellartige Betriebe, sofern diese nicht je nach Baugebiet ohnehin unzulässig sind, werden ebenfalls ausgeschlossen.

In der Regel steigt das Bodenpreisniveau im Falle der Zulassung von Spielhallen und Wettbüros deutlich an, die Ansiedlung anderer städtebaulich erwünschter Gewerbebetriebe wird erschwert. Es sollen Grundstücke aber gerade für diese erwünschten Gewerbebetriebe vorgehalten werden.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sieht die Vergnügungsstättenkonzeption keine Zulässigkeitsbereiche für Spielhallen oder Wettbüros vor. Es sind im Plangebiet auch keine vorhanden. Die im Gebiet vorhandenen städtebaulich erwünschten Betriebe sowie die an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung an der Kemptener Straße und die vorhandene und geplante Wohnbebauung an der Hedelfinger Straße sollen vor den Auswirkungen einer negativen Entwicklung des Gebiets geschützt werden.

Im Gewerbegebiet um die Hedelfinger- und Kesselstraße wird in der Vergnügungsstättenkonzeption teilweise eine Publikumsorientierung festgestellt, d. h. die anderen Unterarten von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzlokale, Swinger-Clubs) könnten danach ausnahmsweise zugelassen werden. In der Straße Heiligenwiesen, außerhalb des Geltungsbereichs, ist bereits eine größere Diskothek / Veranstaltungshalle vorhanden, die im Bebauungsplan Kesselstraße / Heiligenwiesen (2011/12) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert ist. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzt im Norden an die Wangener Wohnbebauung und im Süden an gemischte Bauflächen auf Hedelfinger Gemarkung. Da bereits eine Diskothek im näheren Umkreis vorhanden ist und weitere zu Störungen dieser benachbarten Wohnnutzung führen können, werden im Plangebiet auch Diskotheken ausgeschlossen. Tanzlokale und Swinger-Clubs werden gleichfalls als mit dem vorhandenen Gebietscharakter nicht verträglich erachtet und dementsprechend ausgeschlossen. In den Gebieten GE₁ und GE₂ des abgeschlossenen Bürocampus Wangen fehlt ohnehin die Publikumsorientierung.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Dem städtebaulich erwünschten Charakter der Gewerbegebiete stehen je nach Lage im Geltungsbereich auch Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entgegen. Insbesondere bei Anlagen für sportliche Zwecke können auch große Flächen beansprucht werden, was dem Ziel, Flächen für Gewerbebetriebe zu sichern, entgegensteht. In geringerem Maß gilt dies auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke. Vor allem bei Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und soziale Zwecke, die eine größere Schutzbedürftigkeit haben, können auch Konflikte mit emittierenden Gewerbebetrieben entstehen.

Der Bürocampus Wangen ist lediglich an wenigen Stellen mit öffentlichen Verkehrsflächen verknüpft, ein Großteil der Erschließung wird intern geregelt. Um diesen Gebietscharakter zu bewahren und Grundstücke für Gewerbebetriebe bzw. Nutzungen vorzuhalten, die keinen oder nur wenig Besucherverkehr benötigen, werden im GE₁ und GE₂ auch Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind jedoch im publikumsorientierten Gebiet I zulässig.

Kirchliche Nutzungen können zu Konflikten mit Gewerbebetrieben führen. Im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen (2011/12) sind bereits kirchliche Nutzungen vorhanden. Weitere kirchliche Nutzungen im Gewerbegebiet Wangen Süd sind städtebaulich nicht erwünscht. Um den vorhandenen Gebietscharakter der Gewerbegebiete I und GE₁ bzw. GE₂ zu erhalten und um Flächen für Gewerbebetriebe vorzuhalten, werden daher in diesen Gebieten kirchliche Nutzungen ausgeschlossen.

Weitere Festsetzungen zur Art der Nutzung

Sowohl im GE₁ als auch im GE₂ werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen ausgeschlossen. Im GE₁ und GE₂ passen diese Betriebe aufgrund der dort fehlenden Publikumsorientierung nicht zum vorhandenen Gebietscharakter, der auch durch den Ausschluss dieser Betriebe gesichert werden soll. Zudem ist im benachbarten Gebiet I bereits eine Tankstelle vorhanden.

Eine Ausnahme hiervon stellt das im GE₁ gelegene Restaurant Hedelfinger Straße 60 (Bau 20 A) dar, da dieses direkt von der Hedelfinger Straße aus öffentlich zugänglich ist, einen Mittagstisch auch für nicht Betriebsangehörige anbietet und damit den Charakter einer Schank- und Speisewirtschaft hat. Dieses Restaurant wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

Erweiterungen, Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderungen der äußeren Gestalt und des Inneren) des Betriebs Restaurant, Hedelfinger Straße 60 (Bau 20 A), sind zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auch in den Gebieten GE₁ und GE₂ werden über die Festsetzungen zur Art der Nutzung hinaus keine weiteren Festsetzungen getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden weiterhin gemäß § 34 BauGB hinsichtlich des Einfügens in die nähere Umgebung beurteilt. Dies ist ausreichend zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung.

Im Gebiet I wird lediglich die Festsetzung zur Art der Nutzung des geltenden Bebauungsplans 1968/71 durch textliche Festsetzungen ergänzt. Seine übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche gelten unverändert weiter.

3.3 Erschließung

Das Gebiet ist vollständig bebaut und durch das vorhandene Straßen- und Leitungsnetz vollständig erschlossen. Der heute vorhandene Bestand der Verkehrsflächen soll erhalten bleiben und wird planungsrechtlich auch so festgesetzt. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. SOZIALVERTRÄGLICHKEIT

Die Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes schützt das Nahversorgungszentrum von Wangen vor dem Abwandern von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere solchen, die die Bevölkerung wohnortnah mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen.

Die Umsetzung der Ziele der Vergnügungsstättenkonzeption erhält die vorhandene Struktur der Gewerbegebiete, die Attraktivität der dort ansässigen Gewerbebetriebe und der Arbeitsplätze.

Die Festsetzung von Baugebieten gemäß BauNVO schafft Investitionssicherheit für die vorhandenen Gewerbebetriebe.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Festsetzungen

Mit den Festsetzungen Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet werden für diesen Teil des Geltungsbereichs erstmalig Baugebiete gemäß BauNVO festgesetzt. Es handelt sich beim GE₁ und GE₂ um ein seit Jahrzehnten bebautes Gebiet. Neue Bauvorhaben wären auch dort heute schon gemäß § 34 BauGB zu beurteilen und im Fall des Einfügens zuzulassen.

Der weitere Regelungsgehalt des Bebauungsplans beschränkt sich auf einschränkende Festsetzungen zur Art der heute zulässigen baulichen Nutzung. Dies betrifft insbesondere die Teile des Gewerbegebietes, die sich zu Wohnbebauungen hin orientieren. Die nördlichen und südlichen Abschnitte werden deshalb als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE₂) festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet werden die Flächen entlang der Hedelfinger Straße als Lärmschutzbereich festgesetzt. Es ist im Bereich der Hedelfinger Straße von Lärmpegeln aus Straßen- und Schienenverkehr von bis zu 70 dB(A) für den 24-Stunden-Mittelwert und bis zu 60 dB(A) für den Nachtwert auszugehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65/55) werden überschritten. In den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in den GE-Gebieten dürfen daher Wohn- und Schlafräume nicht zur Hedelfinger Straße hin ausgerichtet oder müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen sein. Eine wesentliche Verschlechterung der Lärmsituation durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. der Bau von Lärmschutzwänden oder -wällen) sind aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nicht wünschenswert und die entsprechenden Kosten hierfür erscheinen zur Erreichung der Ziele auch nicht verhältnismäßig. Deshalb sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen. Die Freiflächen der Grundstücke werden auch dadurch nicht geschützt.

Weitere Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, bzw. es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu rechnen. Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert.

5.2 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Eingriffe in Natur und Umwelt i.S.v. § 1 a BauGB sind bereits erfolgt oder sind bereits auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts zulässig. Darüber hinausgehende Eingriffe werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht ermöglicht. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

6. PLANVERWIRKLICHUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

6.1 Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Kosten

Kosten sind keine zu erwarten.

6.3 Flächenbilanz

GE ₁	33 976 m ²
GE ₂	12 474 m ²
Gebiet I	21 002 m ²

Siedlungsfläche	67 452 m ²
Verkehrsfläche	4 207 m ²

Geltungsbereich	71 659 m ²
-----------------	-----------------------

Teil II Umweltbericht

1. BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS, DER PRÜFMETHODEN UND DER VORGABEN

1.1 Beschreibung des Planvorhabens

Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst überwiegend gewerblich genutzte Flächen südöstlich des Ortskerns von Wangen auf beiden Seiten der Hedelfinger Straße. Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch die Kemptener Straße, das Grundstück Hedelfinger Straße 54 (Bau- und Heimwerkermarkt) und die Otto-Konz-Brücken, im Osten durch die Kesselstraße und die Hedelfinger Straße, im Süden durch den Weg Flst. 319/7 sowie im Westen durch den Weg Flste. 1160 und 2664/2.

Flächengrößen

Siedlungsfläche	67 451 m ²	ca. 94 %
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>4 207 m²</u>	<u>ca. 6 %</u>

Geltungsbereich	71 658 m ²	100 %
-----------------	-----------------------	-------

Art und Umfang des Planvorhabens, Ziele des Bebauungsplans

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept schließt im Gebiet, das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Wa 79 erfasst wird, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben weitgehend aus. Hingegen lässt das geltende Planungsrecht dies zu. Daher sollen Einzelhandelsnutzungen durch planungsrechtliche Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Das im Plangebiet geltende Planungsrecht kann auch die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben nicht verhindern. Zum Schutz der vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden Vergnügungsstätten durch planungsrechtliche Festsetzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Dem städtebaulich erwünschten Charakter des Gewerbegebiets stehen je nach Lage im Geltungsbereich auch Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entgegen. Daher ist auch eine Steuerung dieser Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Auf den Flächen westlich der Hedelfinger Straße ist heute keine rechtsverbindliche Festsetzung eines Baugebiets gemäß BauNVO vorhanden. Zur Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungsstruktur werden Gewerbegebiete GE₁ und GE₂ gemäß BauNVO festgesetzt, welche die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung verbindlich regeln. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen und Bauvorhaben diesbezüglich daher weiterhin gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der Vergnügungsstättenkonzeption wurden Alternativen erörtert. Das Ergebnis der Erörterungen sind die beschlossenen Konzeptionen. Anderweitige Möglichkeiten als die Aufstellung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen und baulichen Umsetzung der Konzeptionen bestehen nicht. Diskutierte Alternativen der Konzeptionen hätten keine anderen Umweltauswirkungen gehabt. Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters im GE₁ und GE₂ und zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht in § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Eine alternative Planungsmöglichkeit wäre allenfalls, auf die Festsetzung von Baugebieten zu verzichten und zur Umsetzung der Planungsziele der Konzeptionen nur die textlichen Festsetzungen zu treffen, die gemäß BauGB auch in § 34-Gebieten möglich sind. Damit wäre allerdings die Umsetzung der Planungsziele der Konzeptionen nur unvollständig möglich, bei gleichen Auswirkungen auf die Umwelt. Von daher scheidet diese Möglichkeit aus.

Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Mit den Festsetzungen GE₁ und GE₂ werden Baugebiete gemäß BauNVO festgesetzt. In diesen und im Gebiet I werden die in den jeweiligen Baugebieten zulässigen Nutzungen entsprechend den Zielen der Konzeptionen zu Einzelhandel und Vergnügungsstätten und der anderen städtebaulichen Ziele eingeschränkt. Die Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Beschränkung der Nutzungen Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Bordelle, Wettbüros und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die übrigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne gelten weiterhin.

Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich

Die Vergnügungsstättenkonzeption beschränkt die Ansiedlung o.a. Nutzungen innerhalb des gesamten Stadtgebiets auf die Gebiete, in denen diese Nutzungen vertretbar sind und schließt sie in den übrigen Baugebieten insbesondere zum Schutz der Bevölkerung und zur Vermeidung von Nachteilen für die städtebauliche Ordnung aus.

Die Einzelhandelskonzeption beschränkt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vorwiegend auf die Nahversorgungszentren der Stadtteile, hier auf das Zentrum von Wangen. Die Steuerung der Ansiedlung dieser Nutzungen wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch seine Festsetzungen geregelt.

Die Planung führt nicht zu Einwirkungen, die den Zustand der Umwelt verändern könnten. Nachteilige Auswirkungen (auch außerhalb des Geltungsbereichs) beschränken sich ggf. auf die in der Vergnügungsstättenkonzeption festgelegten Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten, da dort mit einem erhöhten Nutzungsdruck zu rechnen ist. Hingegen ist ein erhöhter Nutzungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe in den Nahversorgungszentren städtebaulich gewollt und hilft Leerstände zu vermeiden.

Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe

Um die angestrebten Planungsziele zu erreichen, käme alternativ zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes nur die Änderung der im Plangebiet geltenden Bebauungspläne in einzelnen Verfahren in Betracht. Dies wäre ein verfahrensmäßig unverhältnismäßig großer Aufwand bei gleicher (unerheblicher) Auswirkung auf die Umwelt. Für die Gebiete, in denen Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt werden, könnten gleichfalls in separaten Verfahren zur Erreichung der Planungsziele hinsichtlich Einzelhandel und Vergnügungsstätten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 a und Abs. 2 b BauGB getroffen werden. Die Planungsziele hinsichtlich der Nutzungen Bordelle, Wettbüros und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur durch die Festsetzung von Baugebieten und ergänzende textliche Festsetzungen zu erreichen.

1.2 Beschreibung der Prüfmethode

Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wesentlicher Belang ist das Schutzgut Mensch. Weitere Schwerpunktbildungen der Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Es werden vorhandene Unterlagen ausgewertet. Gesonderte Gutachten und vertiefende Untersuchungen zu Umweltaspekten sind nicht erforderlich.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen bestanden nicht.

1.3 Übergeordnete Vorgaben

Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 22 Wangener Höhe.

Regionalplan

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (nachrichtliche Übernahme) dargestellt. Übergeordnete Vorgaben zur Planung im Hinblick auf die Festsetzungen zu Einzelhandel sind ebenfalls im Regionalplan vorhanden.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich gewerbliche Baufläche dar. Außerdem sind im Geltungsbereich Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Der Landschaftsplan (Entwurf) stellt Bauflächen und Heilquellenschutzgebiet (Außenzone) dar.

Sonstige fachrechtliche Umwelanforderungen:

Die Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und -planungen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE INNERHALB DER VORHABENFLÄCHE UND IM EINWIRKUNGSBEREICH DES PLANVORHABENS

2.1 Übersicht (naturräumliche Lage, Nutzungen)

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Schwäbisches Keuper-Liasland“ in der „Stuttgarter Bucht“.

Die Flächen im Geltungsbereich werden gewerblich genutzt.

2.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Gebieten mit gewerblicher Nutzung und ist Arbeitsstättingebiet.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich die für den gewerblich genutzten Innenbereich charakteristischen Habitats der Siedlungsflächen (Gebäudekomplexe, Grünflächen, Grünanlagen, Brachflächen), die auch seltenen und gefährdeten, darunter auch besonders und streng geschützten Arten, Lebensraum bieten können. Im Geltungsbereich liegen jedoch keine Biotope gemäß § 30 NatSchG Baden-Württemberg. Das Plangebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung. FFH- und Vogelschutzgebiete liegen außerhalb des Plangebietes. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Boden

Die Bodenqualität (BOKS) ist durchweg fehlend bis gering, der Versiegelungsgrad liegt überwiegend zwischen 90 % und 100 % und immer über 50 %. Alle Flächen des Geltungsbereiches sind kontaminationsverdächtig. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegen teilweise die mächtigen Grundwasserleiter des Neckartales. Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes. Die Planung hat keine Auswirkungen auf Überschwemmungsgebiete. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

Der Klimaatlas der Region Stuttgart stellt überwiegend Industrie- und zu einem kleinen Teil auch Gewerbeklimatop dar. Die Klimahinweiskarte stellt im westlichen Bereich bebaute Gebiete mit bedeutender klimarelevanter Funktion mit erheblicher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsin-tensivierung dar. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs sind bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen, verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke dargestellt, die unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig sind. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich findet von den Hängen des Wangener Bergs flächenhafter Kaltluftabfluss Richtung Neckartal statt.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalte-/ Aktionsplans für den Regierungsbezirk Stuttgart, Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart.

Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

2.7 Schutzgut Landschaft

Das Stadt- und Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die überwiegend gewerbliche Nutzung der Siedlungsflächen und die frequentierte Hedelfinger Straße geprägt.

2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude und sonstige Kulturgüter sind nicht vorhanden.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (STATUS-QUO-PROGNOSE)

Da mit diesem Bebauungsplan im Wesentlichen nur die Art der baulichen Nutzung geregelt wird und das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist, wird dies keine baulichen oder sonstigen Änderungen der Siedlungsfläche nach sich ziehen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat auch die Stadt der kurzen Wege zum Ziel. Indem die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben abseits des Orts-zentrums von Wangen ausgeschlossen wird, wird die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung Wangens mit Waren vor allem für den täglichen Bedarf auch in Zukunft gesichert. Damit ist zu erwarten, dass bei Durchführung der Planung Autofahrten zu Einkaufszwecken vermieden werden können. Dies hat durch die Vermeidung von Lärm und Luftschadstoffemissionen und geringere Straßenauslastung positive Auswirkungen vor allem auf das Schutzgut Mensch. Umgekehrt ist bei Nichtdurchführung der Planung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, da sich mehr Einzelhandelsbetriebe zent-rumsfern ansiedeln werden und damit nicht mehr fußläufig erreichbar sind. Bei Verzicht auf die Planung können auch die Zielsetzungen der Vergnü-gungsstättenkonzeption nicht (vollständig) rechtsverbindlich umgesetzt werden. Dies hätte zur Folge, dass sich zusätzliche Vergnügungsstätten ansie-

deln könnten, was nachteilige Wirkungen insbesondere auf das Schutzgut Mensch haben kann (Lärm, städtebauliche Struktur, soziales Gefüge).

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es handelt sich bei der Planung im Wesentlichen um Regelungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Es wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen sowie von Wettbüros, Bordellen, bordellartigen Betrieben, aber auch von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geregelt. Die Umweltauswirkungen betreffen daher vor allem das Schutzgut Mensch.

4.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen im Wesentlichen dem Schutz und der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen und der Vermeidung von Fehlentwicklungen bzw. unerwünschten Entwicklungen im Stadtbezirk.

Indem die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben abseits des Ortszentrums von Wangen ganz ausgeschlossen wird, wird die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung Wangens mit Waren vor allem für den täglichen Bedarf auch in Zukunft gesichert. Damit ist zu erwarten, dass bei Durchführung der Planung Autofahrten zu Einkaufszwecken vermieden werden können. Dies hat durch die Vermeidung von Lärm und Luftschadstoffemissionen und geringere Straßenauslastung positive Auswirkungen vor allem auf das Schutzgut Mensch.

Da Vergnügungsstätten im Plangebiet vollständig ausgeschlossen werden, verhindert die Planung künftige negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld durch Lärmbelastungen. Auch auf Gewerbegebiete werden negative Auswirkungen vermieden, die Attraktivität der Standorte bleibt gewahrt, die Betriebsstruktur stabil und die Arbeitsplätze erhalten. Eine Konzentrationswirkung kann langfristig in den Stadtbezirken erfolgen, in denen Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten vorgesehen sind. Dies sind solche Gebiete (vorwiegend Kern- und Gewerbegebiete), die für die Aufnahme von Vergnügungsstätten grundsätzlich oder im Einzelfall städtebaulich geeignet sind.

Es ist im Bereich der Hedelfinger Straße von Lärmpegeln aus Straßen- und Schienenverkehr von bis zu 70 dB(A) für den 24-Stunden-Mittelwert und bis zu 60 dB(A) für den Nachtwert auszugehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65/55) werden überschritten. An den Außenbauteilen der baulichen Anlagen sind daher Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen. In den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in den GE-Gebieten dürfen Wohn- und Schlafräume nicht zur Hedelfinger Straße hin ausgerichtet sein oder müssen mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen sein.

Die Planung führt nicht zu einer Veränderung der Verkehrsinfrastruktur oder der Verkehrsmengen. Veränderungen der Lärmpegel von daher sind nicht zu erwarten.

Die Bereiche des Gewerbegebietes, die sich zu Wohnbebauungen hin orientieren, werden als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE₂) festgesetzt. Dort sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird vermieden, dass es bei eventuellen Nutzungsänderungen zu Immissionskonflikten kommt.

Damit hat das Vorhaben für den Betrachtungsraum insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben, und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Gärten, Grünflächen und Grünanlagen für die bauliche Nutzung wird durch diese Planung nicht ermöglicht. Die Planung hat daher keine Auswirkung auf Biotop- und Nutzungstypen oder Biotopkomplexe. Das Vorhaben entfaltet weiterhin keine Fernwirkungen, so dass Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten ausgeschlossen werden können. Naturdenkmale werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt und sie zeigt keine nachteiligen Wirkungen auf den Baumbestand sowie die im Bezirk heimischen Tier- und Pflanzenarten.

4.3 Schutzgut Boden

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Planung führt daher nicht zu Veränderungen der Nutzung der Bodenoberfläche und somit nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Mit der Planung ist keine Veränderung der BOKS-Index-Punkte verbunden.

4.4 Schutzgut Wasser

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Planung führt daher nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Wasser.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Planung führt daher nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft.

4.6 Schutzgut Landschaft

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft.

4.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

5. MASSNAHMEN ZU VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Auf der Grundlage der Fachgesetze besteht eine Verpflichtung, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, unvermeidliche Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen zu verringern bzw. auszugleichen. Da mit der Planung bei allen Schutzgütern negative oder gar erheblich nachteilige Umweltauswirkungen nicht verbunden sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

6. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Gärten, Grünflächen und Grünanlagen für die bauliche Nutzung wird durch diese Planung nicht ermöglicht. Mit der Planung sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (MONITORING)

Da mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, sind besondere Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.

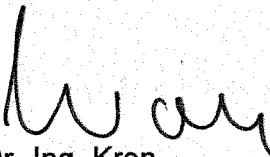
8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird in einem bebauten Gebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen), von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben und Wettbüros geregelt. In den Gebieten westlich der Hedelfinger Straße, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben heute gemäß § 34 BauGB nach dem Einfügen in die nähere Umgebung beurteilt wird, werden Baugebiete gemäß BauNVO festgesetzt, die der vorhandenen Nutzungsstruktur entsprechen. Die sonstigen Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne bleiben unberührt. Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung zum Schutz des Bestandes. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden.

9. LITERATUR/QUELLEN/HERANGEZOGENE UNTERLAGEN UND PLANWERKE

Regionalplan
Flächennutzungsplan
Landschaftsplan (Entwurf)
Klimaatlas Region Stuttgart
Bebauungsplan 1968/71
Luftbild
Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart
Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 25. Juli 2016 / 7. Februar 2017



Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor