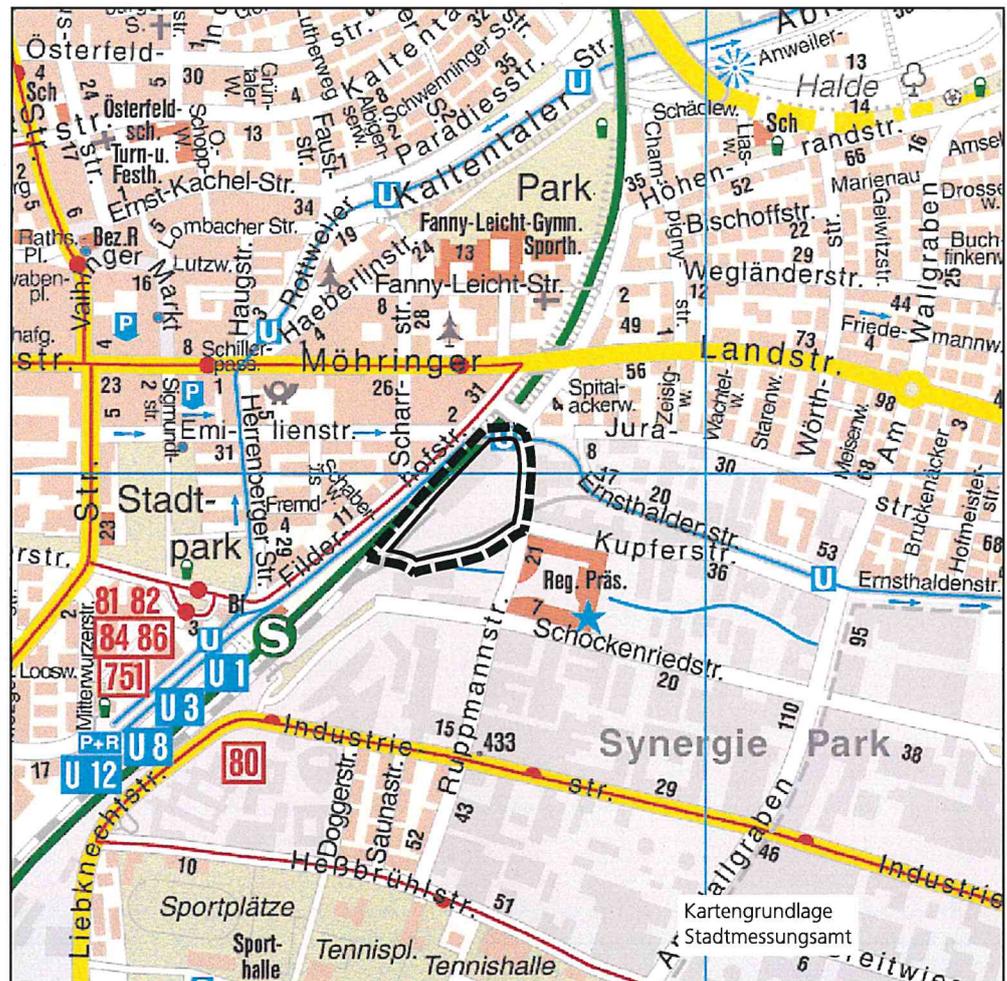


## Begründung der Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 BauGB Östlich des Vaihinger Bahnhofs (Vai 291) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Klarstellungssatzung)



**Begründung der Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB  
Östlich des Vaihinger Bahnhofs (Vai 291) im Stadtbezirk  
Stuttgart-Vaihingen (Klarstellungssatzung)**

1. Anlass und Zielsetzung

1.1 Ehemaliges Bahngelände

Der Bereich östlich der Bahnlinie Stuttgart-Horb und zwischen der Schockenried- und Ruppmannstraße wurde früher zu Bahnbetriebszwecken genutzt. Diese Nutzung wurde bereits vor Jahren aufgegeben und die Flächen gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz freigestellt.

1.2 Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 1930/71 setzt nordwestlich der Ruppmannstraße Baulinien fest.

Der in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossene Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 setzt Baulinien fest, der in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossene Baustaffelplan aus dem Jahr 1953 Industriegebiet. Diese Bebauungspläne sind jedoch nicht rechtsverbindlich.

1.3 Bebauungsplanverfahren Vai 264 Arrondierung Wallgraben-West

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Bebauungsplanverfahrens Arrondierung Wallgraben-West (Vai 264), dessen Aufstellungsbeschluss am 25. September 2012 gefasst wurde, um die damalige Planung der ehemaligen Eigentümerin zu ermöglichen. Die geplante Bebauung (Gewerbe, Hotel, Kindertagesstätte und Sonderwohnformen etc.) wird jedoch nicht weiterverfolgt, die Stadt hat die Flächen zwischenzeitlich erworben. Das Bebauungsplanverfahren Vai 264 soll deshalb eingestellt werden.

1.4 Bauliche Entwicklung im Gebiet/Beurteilung nach § 34 BauGB

Im Bereich der Klarstellungssatzung und in direkter Umgebung außerhalb des Geltungsbereichs wurden zwischenzeitlich folgende Bauanträge genehmigt bzw. realisiert:

Außerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung

- Interims-Betriebsstelle der AWS - 8 Hallen, Modulcontainer als Betriebsgebäude, 9 Kfz-Stellplätze und 1 Fahrradstellplatz  
2017 befristet genehmigt, realisiert. Die Genehmigung wurde 2022 bis zum Jahr 2029 verlängert
- Ruppmannstraße 20 - Hotelnutzung (seit 2018 realisiert)

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung

- Befristete Aufstellung eines Info-Containers, eines Lagercontainers und eines Bauzauns, Ausweisung erforderlicher Kfz- und Fahrrad-Stellplätze genehmigt 2021 und realisiert.
- Eine Bauanfrage für eine gewerbliche Nutzung auf dem Flst. 799/1 wurde im Jahr 2009 nach § 34 BauGB positiv beschieden und 2012 verlängert, jedoch nicht realisiert.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit die Baustelleneinrichtung der DB Projekt Stuttgart Ulm GmbH sowie die Bauleistungen für S21 Planfeststellungsabschnitt 1.3 b.

Durch die o. g. Bauvorhaben und Genehmigungen hat sich der Bereich der Klarstellungssatzung als Fläche, die nach § 34 BauGB beurteilt wird, entwickelt.

#### 1.5 Zielsetzung der Klarstellungssatzung

Für den Bereich der Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Klarstellungssatzung) besteht bisher keine eindeutige Abgrenzung gegenüber dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich. Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich teilweise in städtischem Eigentum. Da auf diesen Flächen eine bauliche Entwicklung beabsichtigt ist, muss geklärt werden, welche bauplanungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben derzeit maßgebend ist.

Für die weitere Nutzung der Fläche ist es notwendig, eindeutig zu regeln, welche Bereiche nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen sind.

Um für die Zukunft Zweifel auszuräumen, soll die Innenbereichsqualität durch die Satzung normativ entschieden werden.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Östlich des Vaihinger Bahnhofs im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen sollen deshalb durch die vorliegende Klarstellungssatzung festgelegt werden. Da die Satzung nur die tatsächlich vorhandene Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich festsetzt, besitzt sie klarstellende Bedeutung. Sie führt für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke nicht zu neuem Baurecht.

Die Klarstellungssatzung soll in Grundzügen die gewünschte städtebauliche Zielsetzung im Bereich östlich des Vaihinger Bahnhofs, vor allem auch die Genehmigungsfähigkeit von temporären Nutzungen wie z. B. Freizeit-/ Sportangebote, Gastronomie sowie Kunst- und Kulturangebote, bereits vor Rechtsverbindlichkeit des neu einzuleitenden Bebauungsplanes gewährleisten.

Die Klarstellungssatzung steht dem aktuellen Flächennutzungsplan nicht entgegen und bezieht sich auf die als MV (gemischte Baufläche Verwaltung) dargestellten Flächen. Änderungen des aktuellen Flächennutzungsplans sind dadurch nicht erforderlich.

#### 2. Beteiligungsprozess Aufenthaltsteststelle Zukunft/Temporäre Nutzung

Im für den Zeitraum Mitte 2020 bis Mitte 2022 angelegten Beteiligungsprozess „Aufenthaltsteststelle Zukunft“ wurden Planungskonzepte ausgearbeitet und diskutiert. Ein herausragendes Ergebnis des Planungs- und Beteiligungsprozesses ist der von Teilnehmern der Beteiligungsveranstaltungen und im Rahmen der offenen Formate ebenso wie von Seiten des Bezirksbeirats geäußerte Wunsch, auf der Fläche temporäre Aktionen in Form von Veranstaltungen und Reallaboren im Hinblick auf zukünftige Nutzungen zu erproben. Deshalb sollen auf den städtischen Flächen temporäre Aktionen bis zum Beginn der Aufsiedelung des Gebiets (frühestens 2028/2029) ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich ist Teil des südöstlich des Vaihinger Bahnhofs gelegenen Entwicklungsbereichs, das nach Abschluss der Bauarbeiten für Stuttgart 21 sowie der Verlegung des Interims-Standortes der AWS in das Degerlocher Gewerbegebiet Tränke städtebaulich entwickelt werden soll. Die Entwicklungen im SynergiePark und der Ausbau des Vaihinger Bahnhofs durch den in Betrieb genommenen Regionalbahnhof verdeutlichen die Bedeutung der Fläche für eine Verknüpfung der Ortslage mit dem Gewerbegebiet und für die gestiegenen Bedarfe an Freiraum, Bewegung, Begegnung und Kultur.

### 3. Neu einzuleitendes Bebauungsplanverfahren

Als Grundlage für die Einleitung des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens, die 2023 erfolgen soll, werden die im Beteiligungsprozess erarbeiteten drei Planungskonzepte herangezogen.

Das Entwicklungskonzept soll als Rahmenplan die bisher erarbeiteten drei Planungskonzepte aus dem Bürgerbeteiligungsverfahren nach der Entscheidung zur zukünftigen Verkehrsstruktur in Vaihingen unter Beteiligung der Öffentlichkeit zusammenführen. In diesem städtebaulichen Konzept sollen die zukünftige städtebauliche Gestaltung und Aufteilung der möglichen Nutzungen (Bebauung, Grünflächen) auf der Fläche definiert werden, indem Aussagen zur Baumasse und Bebauungsdichte, zum Anteil der zu begrünenden Flächen und Freiflächen, zur verkehrlichen Anbindung (insbesondere Geh- und Radwegeverbindungen) und Verknüpfung der Ortslage mit dem SynergiePark und zum Umgang mit der Topographie gemacht werden.

Für den Bebauungsplanentwurf und die textlichen Festsetzungen etc. soll dieses auszuarbeitende und von den Gremien noch zu beschließende Entwicklungskonzept herangezogen werden. Weitere wichtige Themen, die in die bisherigen Ämterabstimmungen eingebracht und dort diskutiert wurden, sollen in dem Entwicklungskonzept näher ausgearbeitet werden.

### 4. Rechtsfolgen der Klarstellungssatzung

Künftig werden Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung auf der Grundlage von § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbegebiete beurteilt.

### 5. Planunterlagen

Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen im Maßstab 1:1 000 mit Abgrenzungseintrag des Geltungsbereichs vom 6. Dezember 2022.

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 6. Dezember 2022



Thorsten Donn  
Amtsleiter