

Bebauungsplan

Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen

Begründung



**Begründung zum Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße
(Mühl 89) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen**

- 1 Plangebiet
- 2 Ziele und Zwecke
- 3 Vorgänge im Plangebiet – Bauvoranfrage, Veränderungssperre, Klage,
unwirksame Bebauungspläne
- 4 Städtebauliche Ziele und Planinhalt
- 5 Regelungen zum Bestandsschutz, sonstige bestehende Betriebe
- 6 Erschließung und Verkehr
- 7 Sozialverträglichkeit
- 8 Ver- und Entsorgung
- 9 Planverwirklichung und Folgemaßnahmen
- 10 Umweltbelange
- 11 Folgemaßnahmen und Kosten
- 12 Flächenbilanz

1 Plangebiet

1.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich im Stadtteil Stuttgart-Mühlhausen wird im Norden von der Aldinger Straße (Flurstück 1065), im Osten von der Aldinger Straße (Flurstück 1215/7), im Süden vom Neckardamm (Flurstücke 1161 und 1162) und im Westen von einer städtischen Grünanlage (Flurstück 1065/2) begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 35.640 m².

1.2 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das bestehende Gewerbegebiet an der Aldinger Straße. Es ist ein Standort für verschiedene Gewerbebetriebe sowie großflächigen Einzelhandel.

Auf dem Flurstück 1038 befinden sich ein Schnellrestaurant, eine Autowerkstatt mit Verkaufsshop sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit Backshop. Auf dem Flurstück 1050 befindet sich ein Parkhaus sowie eine Tankstelle mit Shop. Ein weiteres Schnellrestaurant befindet sich auf dem Flurstück 1215/4.

Auf dem Flurstück 1050/1 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit ca. 5.000 m² Verkaufsfläche ansässig. Im selben Gebäude befinden sich eine Bäckereifiliale, Spielhalle, Friseur, Fitnessstudio sowie Postfiliale.

2 Ziele und Zwecke

2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist von großer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile und -bezirke in der Landeshauptstadt Stuttgart. Grundlage dafür sind die planerischen Zielsetzungen der vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart am 15. Juli 2008 beschlossenen fortgeschriebenen Konzeption „Einzelhandel und Zentren“ (GRDrs 222/2008).

Die Konzeption legt in den Ortskernen der Bezirke hierarchisch abgestufte Zentren (A bis E) fest und grenzt standortbezogen die zentralen Versorgungsbereiche ab, die in den äußeren Stadtbezirken vor allem die Aufgabe haben, die Nahversorgung der Wohnstandorte sicherzustellen. Hierzu gehören insbesondere Einzelhandelsbetriebe, die den kurzfristigen Bedarf decken (z. B. Lebensmittel). Diese werden ergänzt durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z. B. Reinigung, Friseur) und andere Dienstleister (z. B. Bank, Post, Arzt, Anwalt), Gastronomie und öffentliche Einrichtungen (z. B. Bezirksrathaus). Im Zusammenwirken können so funktionierende Ortszentren gesichert werden.

Im Stadtbezirk Mühlhausen liegen die zentralen Versorgungsbereiche D-Zentrum Ladenzentrum Flamingoweg im Stadtteil Neugereut und die E-Zentren Kaufpark Freiberg und Wallensteinstraße im Stadtteil Freiberg.

Im D-Zentrum Neugereut (Flamingoweg) gilt der Bebauungsplan Neugereut West (1980/006). Für die E-Zentren in Freiberg (Kaufpark und Wallensteinstraße) gelten die

Bebauungspläne Kaufpark Freiberg (2004/014) sowie Hochhaus Julius Brecht (1977/004). Für alle Bereiche ist für die Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet festgesetzt, was Einzelhandelsbetriebe zulässt.

Für die Bestandsgebiete mit einer möglichen und städtebaulich erwünschten Ansiedelung von Einzelhandelsnutzungen in den Stadtteilen Mönchfeld (Zentrum Hechtstraße), Mühlhausen (Veitstraße) und Hofen (Kelterplatz) sind folgende Festsetzungen getroffen: In Mönchfeld ist ein Sondergebiet mit Zulassung von Einzelhandel festgesetzt. In Mühlhausen und Hofen sind die Baustaffeln 4 und 7 nach der Ortsbausatzung (OBS) (gemischte Nutzung und Wohnnutzung) festgesetzt. Damit sind derzeit in allen ausgewiesenen Einzelhandelszentren im Stadtbezirk Mühlhausen planungsrechtlich Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Deshalb soll vermieden werden, dass sich im Plangebiet weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln bzw. vergrößern, was zu negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Neugereut (D-Zentrum) und Freiberg (E-Zentren) sowie für die Ortsmitten Mühlhausen, Mönchfeld und Hofen führt. Übergeordnetes Ziel im Rahmen der Einzelhandel- und Zentrenkonzeption ist es, diese festgelegten Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken.

Mit der Umsetzung der Einzelhandel- und Zentrenkonzeption und dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen kann im Plangebiet darüber hinaus auch das Ziel verfolgt werden, den Standort für Gewerbe zu sichern und Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude bereitzustellen.

In einem vom Eigentümer des im Plangebiet bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs angestrebten Klageverfahren auf Erteilung eines Bauvorbescheids zur Einrichtung eines Getränkemarktes hat mit Urteil vom 26. Mai 2020 der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg die im Plangebiet bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne Aldinger Straße 1971/065 und Aldinger Straße 2000/002 inzident für unwirksam erklärt (VGH Mannheim 8 S 1081/19).

Künftige Vorhaben im Plangebiet werden fortan nach § 34 BauGB beurteilt. Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.

Es sind im Plangebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe (Flist. 1038 Netto, ATU, Flist. 1050/1 Kaufland) vorhanden. Die Ansiedlung solcher Betriebe steht jedoch der Verwirklichung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegen. Die Nahversorgungsfunktion der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Einzelhandelszentren würde durch weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben geschwächt. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich gesteuert werden. Es wird die Art der baulichen Nutzung dahingehend neu geregelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen wird.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ festgelegt. Das Gebiet ist nicht als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte oder als Ergänzungsstandort für Einzelhandel ausgewiesen.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für das Plangebiet größtenteils Gewerbliche Baufläche (G-Fläche) dar. In diesem Bereich steht der Ausschluss von Einzelhandel den Vorgaben des FNP nicht entgegen. Im Bereich des bestehenden Einkaufszentrums stellt der FNP für das Flurstück 1050/1 Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (SV-Fläche) dar. Hier entspricht der vorgesehene Einzelhandelsausschluss nicht den Vorgaben aus dem FNP. Der FNP soll im Zuge der Berichtigung den städtebaulichen Zielen entsprechend als Gewerbliche Baufläche gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

2.2.3 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans gilt § 34 BauGB, da kein rechtsgültiger Bebauungsplan vorhanden ist. Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.

2.2.4 Andere Planungen

Vergnügungsstättenkonzeption

Der am 3. Dezember 2020 vom Gemeinderat zur Satzung beschlossene Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mühlhausen (2020/016) gilt im Plangebiet (GRDRs 991/2020) und hat damit die Vorgaben der Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt. Der Bebauungsplan regelt die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart wurde die „Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren“ durch das Büro Dr. Acocella erarbeitet und am 15. Juli 2008 beschlossen (GRDRs 222/2008). Die fortgeschriebene Konzeption ist Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels, die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben im Bereich des Einzelhandels. Desgleichen ist eine „Stuttgarter Sortimentsliste“ mit der Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente Grundlage für die Feinsteuerung und Festsetzung in der Bauleitplanung.

Das Konzept sieht für das Plangebiet den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten vor. „Ein für Stuttgart vergleichsweise hoher Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente von rund einem Drittel befindet sich jedoch entgegen planerischen Zielen an nicht integrierten Standorten. Zurückzuführen ist dieser hohe Anteil u.a. auf einen großflächigen Verbrauchermarkt im Stadtteil Mühlhausen [...] der nicht funktionsadäquat an einem Standort ohne Bezug zur Wohnbebauung im Stadtteil Mühlhausen angesiedelt ist.“

Darüber hinaus bestehen im Stadtbezirk Mühlhausen drei Entwicklungsbereiche: Die Veitstraße im Stadtteil Mühlhausen, das Zentrum Hechtstraße im Stadtteil Mönchfeld und der Kelterplatz im Stadtteil Hofen. Dabei handelt es sich um ehemalige Zentren, die auf Grund ihres sehr geringen gegenwärtigen Einzelhandelsangebotes keinem der fünf Zentrentypen des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes zugeordnet werden können, jedoch Entwicklungspotenzial dahingehend besitzen und zukünftig wichtige Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne übernehmen können.

Ein weiteres Ziel des Konzeptes ist es, die Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk, Dienstleistungsbetrieben und produzierendem Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel grundsätzlich zulässig ist, zugelassen werden. Dabei sollte jedoch nicht jedes Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe umfassen, weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Aus diesem Grund sollten auch diese Ansiedlungen soweit möglich räumlich gelenkt werden.

Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 4 zu entnehmen.

2.3 Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, indem er zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in den im Einzelhandel- und Zentrenkonzept definierten Bereichen beiträgt. Der Gewerbebestandort soll darüber hinaus zur Sicherung und Bereitstellung von Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude dienen und dahingehend gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

- Im Bebauungsplan wird weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, sodass gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB bei Innenentwicklungsbebauungsplänen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB die Fläche maßgeblich ist, die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Umnutzungsbebauungspläne, wie der Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße, die nur die Art der baulichen Nutzung ändern, lösen keine Neuversiegelung aus.
- Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht vorhanden.
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz bestehen nicht.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden jedoch im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet und in die Abwägung

eingestellt.

3 Vorgänge im Plangebiet – Bauvoranfrage, Veränderungssperre, Klage, unwirksame Bebauungspläne

Der bestehende großflächige Verbrauchermarkt (Einkaufszentrum) auf dem Grundstück Aldinger Straße 70 in Stuttgart-Mühlhausen wurde im Jahr 1999 auf Grundlage des sich damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Aldinger Straße (2000/002) in einem Sondergebiet in seiner jetzigen Größe genehmigt. Die Baugenehmigung wurde gemäß § 33 BauGB schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erteilt, da der Bauherr und Betreiber des Verbrauchermarktes die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans anerkannte. Im Bebauungsplanverfahren wurden die konkreten Bauabsichten des Betreibers berücksichtigt.

2012 hat der Betreiber des Verbrauchermarkts eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung eingereicht mit dem Ziel, einen Getränkemarkt mit ca. 790 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss des im angrenzenden festgesetzten Gewerbegebiet liegenden Parkhauses einzurichten.

Eine Ansiedlung eines Getränkemarkts an dieser Stelle widerspricht den planerischen Zielen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Bauvoranfrage wurde deshalb auf der Grundlage des Bebauungsplanes 2000/002 negativ beschieden.

Der Betreiber des Verbrauchermarkts hat gegen den negativen Bauvorbescheid Klage eingereicht, wobei er insbesondere die Gültigkeit des Bebauungsplans 2000/002, der Grundlage seiner Bebauung ist, angreift. Das Verwaltungsgericht (VG) Stuttgart hat in erster Instanz die Rechtsauffassung der Landeshauptstadt Stuttgart bestätigt. Im Rahmen der vom Betreiber beim Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg eingelegten Berufung hat die Landeshauptstadt Stuttgart unter anderem vorgetragen, dass der Betreiber auf Grund seiner im Baugenehmigungsverfahren abgegebenen Anerkennung der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht die Wirksamkeit des Bebauungsplans 2000/002 in Frage stellen könne.

Der VGH Baden-Württemberg ist mit Urteil vom 10. Oktober 2017 insoweit der Rechtsauffassung der Landeshauptstadt Stuttgart gefolgt und hat daher das Urteil des VG Stuttgart bestätigt, aber signalisiert, dass er den Bebauungsplan 2000/002 für unwirksam halte, da es für die in diesem Bebauungsplan enthaltene Festsetzung „Zulässig sind nur Anlagen, die das Wohnen nordwestlich der Aldinger Straße (L 1100) nicht wesentlich stören“ an einer Rechtsgrundlage fehle. Gegen das Urteil hat der Betreiber beim Bundesverwaltungsgericht Revision eingelegt.

Da das Bundesverwaltungsgericht die Rechtsauffassung des VGH Baden-Württemberg dort im Hinblick auf die Anerkennung der Festsetzungen des Bebauungsplans 2000/002 nicht geteilt hat, wurde die Rechtssache an den VGH Baden-Württemberg zur abschließenden Entscheidung zurückverwiesen. Da es zu diesem Zeitpunkt denkbar war, dass der Bebauungsplan 2000/002 inzident für unwirksam erklärt und infolgedessen die Landeshauptstadt Stuttgart verpflichtet wird, die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden, war ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um die städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Stuttgart

umzusetzen und zu sichern. Der Ausschuss für Umwelt und Technik fasste den Beschluss am 19. März 2019 (GRDRs 113/2019).

Da das Bebauungsplanverfahren nicht kurzfristig zum Abschluss gebracht werden konnte, wurde zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans eine Veränderungssperre für das Grundstück Aldinger Straße 70, Flurstück 1050/1 in Stuttgart-Mühlhausen, erlassen (GRDRs 202/2019). Auf dem Flurstück 1050/1 befindet sich neben dem Verbrauchermarkt auch das Parkhaus des Verbrauchermarktes. Da das Bebauungsplanverfahren innerhalb der Frist der ersten Veränderungssperre nicht zum Abschluss gebracht werden konnte, wurde die Satzung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre vom Gemeinderat am 11. März 2021 beschlossen (GRDRs 59/2021).

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 26. Mai 2020 die Bebauungspläne Aldinger Straße (1971/065) und Aldinger Straße (2000/002) inzident als unwirksam erklärt. Für die in den Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen zum Schutz der Wohngebiete nördlich der Aldinger Straße gab es keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage. Künftige Vorhaben im Plangebiet werden fortan nach § 34 BauGB beurteilt. Gleichwohl hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg die Landeshauptstadt Stuttgart auf Grund der bestehenden Veränderungssperre nicht zur Erteilung des beantragten Bauvorbescheides verpflichtet. Gegen die vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg ausgesprochene Nichtzulassung der Revision hat der Betreiber des Verbrauchermarktes Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht eingelegt, über die noch nicht entschieden ist.

4 Städtebauliche Ziele und Planinhalt

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB. Im Plangebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan, sodass die planungsrechtlichen Grundlagen des § 34 BauGB gelten.

Zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, wird nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB die Einzelhandelsnutzung im Plangebiet ausgeschlossen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart“ bildet als ein von der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept hierfür die Grundlage nach § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB.

Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Entwicklungsziele für den Stadtbezirk Mühlhausen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind:

- Erhalt der umfassenden Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich
- Erhalt und Stärkung der auf Bezirksebene bedeutsamen Funktions- und Einzelhandelsvielfalt im mittel- und langfristigen (zentrenrelevanten) Sortimentsbereich
- Städtebaulich-gestalterische Aufwertungsmaßnahmen in modernisierungsbedürftigen Teilbereichen des öffentlichen Raums
- Sanierung/Neugestaltung und Nutzung diverser (leerstehender) Gebäude
- Erhalt und Stärkung der Kompaktheit des D-Zentrums

Ziel der Stadtentwicklung im Stadtbezirk Mühlhausen ist es; die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Neugereut (D-Zentrum, Flamingoweg) und Freiberg (E-Zentren, Kaufpark und Wallensteinstraße) sowie die Ortsmitten in Mühlhausen (Veitstraße), Mönchfeld (Zentrum Hechtstraße) und Hofen (Kelterplatz) zu schützen und zu stärken. Die Sicherung und Ansiedlung von Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen ermöglicht zudem eine „Stadt der kurzen Wege“ auch in den zentralen Bereichen der äußeren Ortslagen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert die Zentren der Hierarchiestufen D und E wie folgt:

Die zentralen Versorgungsbereiche der Hierarchiestufe D weisen hinsichtlich ihrer Angebotsstruktur überwiegend eine Nahversorgungsfunktion auf und besitzen insgesamt ein deutlich geringeres Einzelhandels- aber auch Dienstleistungsangebot als die C-Zentren. Das partiell gute Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel) dient überwiegend der Versorgung der umliegenden Bevölkerung. Darüber hinaus gibt es ein (teilweise sehr) geringes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Für das D-Zentrum Neugereut, Flamingoweg ist die Nahversorgung gesichert und derzeit sind keine Funktionsschwächen festzustellen. Vordringliches Ziel muss daher sein, das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich zu erhalten und auszubauen. Nur dadurch kann eine zukünftige Bindung der Kunden an den Standort erreicht werden, die wiederum zum Erhalt bzw. zur Neuansiedlung weiterer Angebote aus anderen Bedarfsbereichen notwendig ist. Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen erhalten und gestärkt werden.

Die zentralen Versorgungsbereiche der Hierarchiestufe E übernehmen überwiegend reine Nahversorgungsfunktion und weisen darüber hinaus nur ein (sehr) geringes Angebot an Einzelhandelsbetrieben sowie einige Dienstleistungsnutzungen auf. Die Nahversorgung durch den Einzelhandel ist häufig nicht ausreichend gegeben. Betrieben des Lebensmittelhandwerks, welche die Nahversorgungssituation unterstützen bzw. diese Funktion zusammen mit anderen Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereiches wahrnehmen, fällt damit eine besondere Bedeutung zu.

Für die E-Zentren in Freiberg, Kaufpark sowie Wallensteinstraße, ist die Nahversorgung gesichert und es sind derzeit keine Funktionsschwächen festzustellen. Die Erhaltung dieser Zentren ist vor dem Hintergrund einer angestrebten polyzentralen Nahversorgungsstruktur jedoch von hoher Bedeutung, da sie vor allem auch für weniger mobile Menschen eine wichtige wohnungsnaher Nahversorgungsmöglichkeit darstellen. Insbesondere vor dem Hintergrund neuer Wohnbauentwicklungen im Stadtteil Freiberg und dem damit einhergehenden Anstieg der Einwohnerzahlen sind diese Nahversorgungsstrukturen von besonderer Bedeutung.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschreibt zudem die Entwicklungsbereiche im Stadtbezirk Mühlhausen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzeptes im Jahr 2008 ein sehr geringes Einzelhandelsangebot aufwiesen, jedoch Entwicklungspotenzial dahingehend besitzen, zukünftig wichtige Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne übernehmen zu können:

Entwicklungsbereich Mühlhausen, Veitstraße:

Der Entwicklungsbereich erstreckt sich im Kreuzungsbereich Mönchfeld-/ Veit-/ Aldinger Straße bei einer insgesamt sehr geringen räumlichen Besatzdichte. Sowohl im Jahr 2008 als auch heute fehlt ein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Angebot an Nahrungs-/ Genussmitteln, der Nahversorgungsfunktion übernimmt. Aktuell gibt es keine Bäckereien mehr, die Nahversorgungsfunktion ist unzureichend.

Entwicklungsbereich Mönchfeld, Zentrum Hechtstraße:

Der Entwicklungsbereich liegt am Kreuzungsbereich Hecht-/ Steinbuttstraße inmitten eines Wohngebietes aus der Nachkriegszeit. Bereits im Jahr 2008 gab es eine geringe Einzelhandelsdichte und einige Leerstände. Sowohl im Jahr 2008 als auch heute fehlt ein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Angebot an Nahrungs-/ Genussmitteln, der Nahversorgungsfunktion übernimmt. Die Nahversorgungssituation hat sich dahingehend verschlechtert, dass es aktuell kein Angebot eines Drogeriegeschäftes mehr gibt.

Entwicklungsbereich Hofen, Kelterplatz:

Der Entwicklungsbereich liegt im Bereich des Kelterplatzes bei attraktiver Platzsituation. Die aktuelle Nahversorgungssituation hat sich zum Jahr 2008 nicht verändert. Es ist lediglich ein Einzelhandelsbetrieb (Metzger) vorhanden. Somit ist die Nahversorgung der Bevölkerung nicht gesichert.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, diese Bereiche dahingehend zu entwickeln, dass sie künftig eine Nahversorgungsfunktion übernehmen können.

Plangebiet an der Aldinger Straße

Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet an der Aldinger Straße steht im Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (GRDRs 222/2008). Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche und Entwicklungsbereiche.

Das 2008 fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept führt zu diesem Einzelhandelsstandort an der Aldinger Straße folgendes aus:

„Wird die räumliche Verteilung der Betriebe im Stadtbezirk betrachtet, wird eine Konzentration in den drei Zentren von ‚13 Mühlhausen‘ und an sonstigen Standorten deutlich. Lediglich neun Prozent der Betriebe befinden sich an nicht integrierten Standorten. Bezogen auf die räumliche Verteilung der Verkaufsflächen und Umsatzanteile relativiert sich dieses Bild: Der Verkaufsflächenanteil der Betriebe an den

nicht integrierten Standorten beträgt hier rd. 42 %, der Umsatzanteil rd. 33 %.

Ein für Stuttgart vergleichsweise hoher Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente von rd. einem Drittel befindet sich jedoch entgegen planerischen Zielen an nicht integrierten Standorten. Zurückzuführen ist dieser hohe Anteil u. a. auf einen großflächigen Verbrauchermarkt im Stadtteil Mühlhausen.

Auffällig ist dennoch der hohe Verkaufsflächenanteil im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel an nicht integrierten Standorten, welcher sich hauptsächlich auf den bereits erwähnten Verbrauchermarkt, der nicht funktionsadäquat an einem Standort ohne Bezug zur Wohnbebauung im Stadtteil Mühlhausen angesiedelt ist, zurückführen

lässt.“

Das Gewerbegebiet Aldinger Straße wird – insbesondere vor dem Hintergrund des großen Anteils bereits vorhandener großflächiger und verfestigter Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet – nicht als geeigneter Standort für die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben angesehen. Im Vordergrund steht das planerische Ziel, die verbleibenden Gebietspotenziale zugunsten von produktions- und verteilungsorientiertem Gewerbe zu aktivieren. Insbesondere vor dem Hintergrund der nachhaltigen Revitalisierung der Stadtteilzentren und Versorgungsschwerpunkte im Stadtbezirk Mühlhausen ist die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen von großer Bedeutung. Eine räumliche Ausdehnung der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet würde die negativen Auswirkungen auf die Versorgungssituation im Stadtbezirk Mühlhausen weiter verschärfen.

Auch der Regionalplan Stuttgart legt zwei relevante Regelungen zu Grunde. Zum einen können Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in begründeten Fällen auch außerhalb der Zentren in besonders gekennzeichneten Ergänzungsstandorten zugelassen werden. Dies trifft für den Geltungsbereich jedoch nicht zu, da das Plangebiet an der Aldinger Straße nicht als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen ist. Zum anderen wird geregelt, dass eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten darf, insbesondere nicht auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne. Mit dem Ausschluss des Einzelhandels wird gewährleistet, dass auch keine in der Summe großflächige Agglomeration sowohl zentrenrelevanter als auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe entstehen kann. Großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. entsprechende Agglomerationen würden an diesem Standort im Widerspruch zu Zielen des Regionalplans stehen.

Die derzeit angesiedelten Einzelhandelsbetriebe (Flurstücke 1038 und 1050/1, Aldinger Straße 54 und 70) tragen zur nicht gewollten Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben bei.

Die Struktur des Einzelhandels unterliegt zwar laufenden Veränderungen, jedoch ist davon auszugehen, dass die Einzelhandelsgrundsätze im Plangebiet unverändert bleiben. Um diese konzeptionellen und planerischen Inhalte sowie städtebaulichen Ziele abzusichern und zu verwirklichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

Innenentwicklung

Auch im Interesse der Innenentwicklung sollen im bestehenden Gewerbegebiet Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe sowie für Büro- und Verwaltungsgebäude zur Verfügung stehen. Der vollständige Einzelhandelsausschluss führt auch dazu, die Gebietspotenziale zugunsten von produktions- und verteilungsorientiertem Gewerbe, das auf einen solchen Standort angewiesen ist, nutzen zu können. Die Sicherung und Bereitstellung dieser Flächen im Innenbereich verfolgt auch das Ziel, keine neuen Flächen für gewerbliche Nutzungen im Außenbereich ausweisen zu müssen.

5 Regelungen zum Bestandsschutz, sonstige bestehende Betriebe

Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet besteht ein Bestandsschutz über die erteilten Baugenehmigungen. Für einen erweiterten Bestandschutz, also die Sicherung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO besteht keine gesetzliche Grundlage, da die Baunutzungsverordnung bei einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht anwendbar ist.

Ein erweiterter Bestandsschutz könnte den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben nur auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a Satz 1 letzter Halbsatz BauGB eingeräumt werden. Demnach könnten für Teile des räumlichen Geltungsbereichs unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden, so dass hier eine Zulässigkeit der Bestandsbetriebe ermöglicht werden könnte. Von dieser Möglichkeit wird jedoch aus folgenden Gründen kein Gebrauch gemacht:

Die städtebaulichen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sehen den Schutz und die Stärkung der darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet vor. Die Funktion der Zentrenstruktur ist aufrechtzuerhalten. Der Umsetzung dieses Konzepts wird gegenüber den privaten Interessen der Grundstückseigentümer und Betreiber der Einzelhandelsbetriebe an der Sicherung ihrer Investitionen und der Aufrechterhaltung der Arbeitsplätze ein höheres Gewicht beigemessen. Lediglich ergänzend ist im Rahmen dieser Bewertung der privaten Interessen auch zu berücksichtigen, dass der Eigentümer und Betreiber des dortigen Einkaufszentrums die Wirksamkeit des Bebauungsplans, der vor Erstellung des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in Kraft getreten ist und Grundlage der Errichtung seines Betriebs war, selbst angegriffen und damit seinen ehemals gesicherten Bestand in Kenntnis des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zur Disposition gestellt hat.

Die bestehenden Gastronomiebetriebe, die Tankstelle mit Shop sowie die Autowerkstatt mit untergeordnetem Verkauf im Plangebiet unterliegen nicht dem Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen dieses Bebauungsplanes.

6 Erschließung und Verkehr

6.1 Individualverkehr

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Aldinger Straße. Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz erschlossen.

6.2 ÖPNV

Das Gewerbegebiet Aldinger Straße ist über die Haltestelle „Mühlhausen“ mit den Stadtbahnlinien U 14 und U 12 sowie über die Buslinie 54 an das ÖPNV-Netz angebunden.

6.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird derzeit oberirdisch auf den Baugrundstücken untergebracht.

7 Sozialverträglichkeit

Durch die neue Regelung des Bebauungsplanes entsteht kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen. Da aus der Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzliche Wohnbebauung resultiert, hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die schulischen Einrichtungen bzw. auf Kindertageseinrichtungen.

8 Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Anlagen der Stuttgart Netze (Strom) sowie der Netze BW (Gas) und der Netze BW NWA (Wasser). Das Plangebiet ist ausreichend mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Die Anlagen der Netze BW GmbH befinden sich teilweise im nicht öffentlichen Straßenraum. Weiterhin befindet sich im Geltungsbereich die Netzstation „Aldinger Str. 70“ der Netze BW GmbH.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die bestehenden Mischwasserkanäle gesichert.

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einer ausgedehnten Geländesenke mit einer hohen Überflutungsgefährdung durch Starkregen. Im Hinblick auf den vorsorgenden Überflutungs- bzw. Objektschutz gegen seltene Extremniederschläge werden zur Schadensbegrenzung konstruktive Schutzmaßnahmen empfohlen.

9 Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Zur Verwirklichung der Planung sind keine Maßnahmen wie beispielsweise Bodenordnung, Grunderwerb o. ä. erforderlich.

10 Umweltbelange

10.1 Wesentliche Umweltauswirkungen

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich ist bebaut und wird als Gewerbe- oder Parkfläche genutzt. Dementsprechend ist auch mit den im Siedlungsbereich typischen Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Der Bebauungsplan schließt lediglich Einzelhandelsbetriebe aus. Daher sind von dem Regulierungsgehalt des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung in der Landschaft, Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten.

10.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Im Stadtbezirk Mühlhausen ergeben sich positive Auswirkungen durch Schutz und Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen und gewerblichen Strukturen und der Vermeidung von Fehl- bzw. unerwünschten Entwicklungen im Stadtbezirk. Die Zentren von Mühlhausen, Freiberg, Mönchfeld, Hofen und Neugereut werden durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben gestärkt und damit ergibt sich für das Wohnumfeld eine Verbesserung.

Lärm

Der Lärmkarte 2017 sind folgende Daten entnommen:

	dB(A) gemittelt über 24 h	dB(A) nachts
Straßenverkehr	> 50-75	> 45 - 65
Stadtbahn	> 50-75	> 45 - 65

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete werden damit im gesamten Geltungsbereich durch den Straßen- und Schienenverkehr überschritten. Zusätzliche Festsetzungen sind in diesem Verfahren nicht erforderlich, da die Lärmsituation durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht nachteilig verändert wird. Zusätzliche Auswirkungen in Bezug auf eine Erhöhung der Lärmwerte entstehen dadurch nicht. Es sind keine planbedingten erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

10.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Stuttgarter Biotopatlas stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als „V 2.1 – Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad“ dar. Weiter werden entlang des Neckarufers und vereinzelt im Gebiet nachstehende Biotop- und Nutzungstypen (-komplexe) angegeben:

- 33.61 – Intensiv-Wiese als Dauergrünland, verarmte (gemulchte) Glatthaferwiese
- 33.90.5 – Klettenlabkraut-Glatthaferwiesenbrache
- 34.56 – Rohrglanzgras-Röhricht
- 35.11.2 – Schöllkraut-Saum
- 35.31 – Brennessel-Bestand
- 35.42.2 – Pestwurz-Flur
- 35.71.3 – Quecken-Trocken und Halbtrockenrasen
- 35.72.3 – Brennessel-Klettenlabkraut-Flur
- 42.40 – Uferweiden-Gebüsch
- 42.60.5 – Ahorn-Holunder-Gebüsch
- 44.12 – Gehölzanpflanzung aus nicht heimischen Gehölzen
- 44.30 – Heckenzaun
- 45.12 – Baumreihe
- 45.30 – Einzelbäume
- 45.42.1 – Zaunwinden-„Schleier“-Uferfluren
- 60.21 – Völlig versiegelte Straßen- und Platzfläche
- IV.2 – Gewerbe-Wohn-Mischgebiet

Die Biotopverbundplanung sieht Maßnahmenbereiche im westlichen Rand des Plangebiets und entlang des Neckars vor. Im überbauten Teil des Plangebiets sind im heutigen Bestand keine hochwertigen naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexe vorhanden, die gesichert und/oder entwickelt werden könnten.

Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es über das Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten keine Erkenntnisse. Etwaige artenschutzrechtliche Fragestellungen sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu behandeln, mögliche Konflikte können in diesem Verfahren geklärt werden.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotopie vorhanden und keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Im Teil der Leitfunktionen des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Plangebiet im überwiegenden Teil als Baufläche dargestellt, randlich und am Neckarufer Erholungsflächen der Stufe I. Der Maßnahmenplan sieht entlang der Aldinger Straße eine raumbildende Vegetation (z.B. in Form einer Allee) vor, entlang des Neckars die Wiederherstellung von Fließgewässern, einen Wanderweg sowie ein Neckarprojekt.

Die Baumschutzsatzung gilt im Stadtbezirk Mühlhausen nicht.

Durch den Bebauungsplan sind aufgrund des Regulierungsgehalts keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

10.4 Boden und Fläche

Die im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes (BOKS) der Landeshauptstadt Stuttgart erstellte, aus den einzelnen Bodenfunktionen aggregierte Planungskarte „Bodenqualität“ stellt im Planungsgebiet folgende Qualitätswerte dar: Größtenteils 0 (fehlend) bzw. 1 (sehr gering).

Die Versiegelung des Plangebietes beträgt 71 - 90%.

Im Geltungsbereich ist nahezu flächendeckend im bebauten Bereich mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Auf folgende Altstandorte wird hingewiesen (Altlastenverdachtsflächen):

- „Bosch Kondensatorenwerke“ (ISAS-Nr. 4406; Flste. 1050, 1050/1, 1152/6, 1152/7, 1215/4, 1215/5): Nutzung durch eine Kondensatorenfabrik ca. von 1945-1986, zudem Auffüllung mit Bauschutt-/Schlackeanteilen festgestellt. Untergrundverunreinigungen durch MKW und PAK nachgewiesen und teilweise saniert.
- „Zimmerei Gabler“ (ISAS-Nr. 4936; Flst. 1038): Nutzung durch eine Zimmerei von ca. 1965-1998, bislang keine technische Erkundung.

Es wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen den aktuellen Erkundungsstand im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen kommen im Plangebiet nicht vor. Zur sparsamen und effizienten Nutzung von Flächen trifft der Bebauungsplan keine verbindlichen Regelungen.

Durch den Bebauungsplan sind aufgrund des Regulierungsgehalts keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

10.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist mit einem mittleren Jahresniederschlag von 700 mm bis 800 mm zu rechnen. Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Neckar, der als Bundeswasserstraße naturfern hart verbaut ist.

Das Plangebiet ist durch einen Hochwasserschutzdamm gegen ein Hochwasser bis HQ100 geschützt. Nach § 60 Abs. 5 Wassergesetz Baden-Württemberg ist entlang des landseitigen Dammfußes ein Streifen mit einer Breite von mindestens drei Metern von Anlagen und Hindernissen freizuhalten, die die Dammunterhaltung und -sicherung beeinträchtigen können. Damit soll sichergestellt werden, dass der Damm von der Landseite aus kurzfristig befahren werden kann, falls bei Hochwasser der Damm unerwartete Schäden aufweist. Die DIN 19712 "Hochwasserschutzanlagen an Fließgewässern" präzisiert den Abstand in Abhängigkeit vom Gefahrenpotenzial bzw. von den zu schützenden Objekten. Nach Abs. 7.2.1 der DIN ist ein Deichschutzstreifen bei Deichen der Klasse I und II (hohes und mittleres Schadenspotenzial) von mindestens 5 m vorzusehen. Die Deichschutzstreifen sind Bestandteil des Deiches und dienen der Deichüberwachung und -verteidigung. Sie sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten und unterliegen Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung.

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet, das bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit gemäß § 74 Abs. 2 Ziffer 1 WHG (HQExtrem) überflutet wird. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes (Hochwasserrisikomanagement-Abfrage vom 4. November 2019) werden im Plangebiet bei einem HQExtrem Wassertiefen von bis zu 4,00 m erreicht. Daraus ist ersichtlich, dass dem Hochwasserschutz eine besondere Bedeutung zukommt. Maßnahmen im Einflussbereich des Dammes dürfen dessen Standsicherheit nicht beeinträchtigen.

Es wird empfohlen, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Eine Veränderung von Grundwasserströmen und der Grundwasserneubildungsrate sowie eine Zunahme von Verschmutzungen durch Schadstoffeinträge sind nicht zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan sind aufgrund des Regulierungsgehalts keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

10.6 Schutzgut Klima und Luft

In den Klimahinweisen für die Planung ist das Plangebiet als bebauter Bereich mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen dargestellt. Kaltluft überströmt das Gebiet von Nord nach Süd, bedingt durch die tiefe Lage im Neckartal bilden sich Kaltluftschichten bis zu einer Mächtigkeit von über 80 m; es findet keine Kaltluftproduktion statt. Im Plangebiet ist eine schlechte Durchlüftung gegeben. Veränderungen zum Bestand hinsichtlich Emissionen von Luftschadstoffen sowie deren Filtrierung durch Grünbestände, thermisch ausgleichenden Strukturen (Vegetationsbeständen), Besonnungs- und Verschattungsverhältnissen und Gerüchen sind nicht zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan sind aufgrund des Regulierungsgehalts keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

10.7 Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft

Das Plangebiet ist ein bebautes, stark versiegeltes Gebiet mit Gewerbecharakter. Entlang des Neckars befinden sich Grünbestände, die mit dem Gebietsinnern nicht vernetzt sind. Entlang der Aldinger Straße besteht eine linienhafte Baumpflanzung. Das Gebiet ist nicht in die Landschaft eingebunden, der Charakter der Ortsrandgestaltung ist städtebaulich geprägt.

Durch den Bebauungsplan sind aufgrund des Regulierungsgehalts keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft zu erwarten.

10.8 Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler vorhanden. Der unmittelbar angrenzende Neckar ist als Bundeswasserstraße in seiner Sachgesamtheit geschützt. Durch den Bebauungsplan sind aufgrund des Regulierungsgehalts keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Güter zu erwarten.

10.9 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Umwelt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

10.10 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der Bebauungsplan zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen legt kein Konzept zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie, zu erneuerbaren Energien sowie zur Vermeidung von Emissionen vor.

Regelungen zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der vom Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellten Konsultationsabstände für Störfallbetriebe.

11 Folgemaßnahmen und Kosten

Es müssen keine Folgemaßnahmen ergriffen werden. Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen keine Kosten.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche 35.640 m²

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Stuttgart, 5. Mai 2021


Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor