

Stuttgart, 21.01.2022

**Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89)
im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen
- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB mit Anregungen gemäß § 3
Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	15.02.2022 17.02.2022

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) in Stuttgart-Mühlhausen wird in der Fassung vom 5. Mai 2021 gemäß § 10 BauGB beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 5. Mai 2021.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat ein Beteiligter Anregungen eingebracht, die nicht berücksichtigt werden konnten.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziele

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist von großer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile und -bezirke in der Landeshauptstadt Stuttgart. Um dieses städtebauliche Ziel erreichen zu können, wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt und im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Gemeinderat beschlossen (GRDrs 222/2008). 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 im Stadtbezirk Mühlhausen führen würde. Mit der Umsetzung der Einzelhandel- und Zentrenkonzeption und dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen kann im Plangebiet zudem das Ziel der Innenentwicklung verfolgt werden, den Standort für Gewerbe zu sichern und Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude bereitzustellen.

Verfahren

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 Gewerbestandort soll darüber hinaus auch 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 § 13a BauGB sind gegeben.

Aufgrund eines Klageverfahrens bezüglich eines negativen Bauvorbescheids für das Flst. 1050/1 im Stadtbezirk Mühlhausen wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, 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).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat in seiner Sitzung vom 6. Juli 2021 einstimmig beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 5. Mai 2021 öffentlich auszulegen. Zuvor hat der Bezirksbeirat Mühlhausen am 29. Juni 2021 dem Auslegungsbeschluss mehrheitlich zugestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 29. März bis 29. April 2019 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus ausgelegt wurden und eingesehen werden konnten. Der Erörterungstermin fand am 8. April 2019 im Bezirksrathaus Mühlhausen statt. Es nahmen keine Bürgerinnen und Bürger teil. Während des Beteiligungszeitraumes ging eine schriftliche Stellungnahme ein. Diese ist in der Anlage 5 dargestellt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 27 am 8. Juli 2021 bekannt gegeben und erfolgte zwischen dem 16. Juli und 30. August 2021. Während dieser Zeit wurden die Unterlagen auch im Internet zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von einem Beteiligten Anregungen vorgebracht. Die Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden und sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 6 dargestellt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28. Oktober 2019 und ist in Anlage 7 dokumentiert. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. Juli 2021 zum Bebauungsplanentwurf und Begründung gehört. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung sind in Anlage 8 dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Ausführliche Begründung
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan vom 5. Mai 2021
- Anlage 3: Bebauungsplan vom 5. Mai 2021 (Verkleinerung)
- Anlage 4: Textteil zum Bebauungsplan
- Anlage 5: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Anlage 6: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 7: Anregungen der Behörden/Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 8: Anregungen der Behörden/Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Anlage 9: Flächennutzungsplan Berichtigung Nr. B37 vom 5. Mai 2021

.....
Anlage SW: Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

- 1 Planungsziele
- 2 Anlass und Erforderlichkeit
- 3 Verfahren nach § 13a BauGB / Berichtigung Flächennutzungsplan (FNP)
- 4 Aufstellungsbeschluss
- 5 Auslegungsbeschluss
- 6 Beteiligung der Öffentlichkeit
- 7 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 8 Begründung
- 9 Umweltbelange
- 10 Flächenbilanz

1 Planungsziele

1.1 Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

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).

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 darüber hinaus im Plangebiet auch das Ziel verfolgt werden, den Standort für Gewerbe zu sichern und Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude bereitzustellen.

Es sind im Plangebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe 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.

1.2 Weitere Ziele der 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.

2 Anlass und Erforderlichkeit

2012 hat der Betreiber des Verbrauchermarkts (Einkaufszentrum) 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 (Aldinger Straße 70, Flst. 1050/1) 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).

Der VGH Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 26. Mai 2020 die Berufung des Betreibers aufgrund der seitens der Stadt nach dem Unterliegen im Revisionsverfahren erlassenen Veränderungssperre zurückgewiesen. Der Betreiber hat daraufhin Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt. Der VGH Baden-Württemberg hat der Beschwerde nicht abgeholfen und das Verfahren dem Bundesverwaltungsgericht erneut vorgelegt.

Da das Bebauungsplanverfahren nicht kurzfristig zum Abschluss gebracht werden konnte, wurde zur Sicherung der Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplans eine Veränderungssperre für das Grundstück Aldinger Straße 70, Flurstück 1050/1 in Stuttgart-Mühlhausen, erlassen (GRDRs 202/2019). 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) und am 25. März 2021 im Amtsblatt Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Entscheidung vom 14. Juni 2021 hat das Bundesverwaltungsgericht die Revision des Betreibers zugelassen und dazu ausgeführt, dass das Verfahren voraussichtlich Gelegenheit gibt, die Frage einer möglichen Anrechnung von Zeiten einer „faktischen Zurückstellung“ auf den Zeitraum einer Veränderungssperre zu klären. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat daraufhin die Zurückweisung der Revision beantragt, eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes steht noch aus.

3 Verfahren nach § 13a BauGB / Berichtigung Flächennutzungsplan (FNP)

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 Gewerbestandort soll darüber hinaus auch 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 § 13a BauGB sind gegeben.

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, 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 ermittelt und bewertet und in die Abwägung eingestellt.

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 (Anlage 7).

4 Aufstellungsbeschluss

- Bezirksbeirat Mühlhausen: Zustimmung am 26. Februar 2019
- Ausschuss für Umwelt und Technik: Beschluss mit einer Enthaltung, 19. März 2019

5 Auslegungsbeschluss

- Bezirksbeirat Mühlhausen: Mehrheitliche Zustimmung am 29. Juni 2021
- Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik: Einstimmiger Beschluss am 6. Juli 2021

6 Beteiligung der Öffentlichkeit

6.1 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 29. März bis 29. April 2019 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Mühlhausen ausgelegt wurden und eingesehen werden konnten. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben, in der der vorgesehene Einzelhandelsausschluss abgelehnt wird. Auf die Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 5 wird verwiesen.

Der Erörterungstermin fand am 8. April 2019 im Bezirksrathaus Stuttgart-Mühlhausen statt. Zum Erörterungstermin sind keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.

6.2 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 27 am 8. Juli 2021 bekannt gegeben und erfolgte zwischen dem 16. Juli und 30. August 2021. Während dieser Zeit wurden die Unterlagen auch im Internet zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der der öffentlichen Auslegung wurden von einem Beteiligten Anregungen vorgebracht. Die Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden und sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 6 dargestellt.

7 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

7.1 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28. Oktober 2019 und ist in Anlage 7 dokumentiert. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

7.2 Beteiligung der Behörden

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. Juli 2021 zum Bebauungsplanentwurf und Begründung gehört. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Zum Teil wurden Hinweise vorgebracht, die für den Bebauungsplan nicht relevant sind. Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 8 verwiesen.

8 Begründung

Die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit Aussagen zu den umweltrelevanten Schutzgütern sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 5. Mai 2021 dargelegt. Auf Anlage 2 wird verwiesen.

9 Umweltbelange

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben. Auf Anlage 2 wird verwiesen. Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird abgesehen.

Die unmittelbaren und mittelbaren Planungsauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und bewertet. 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.

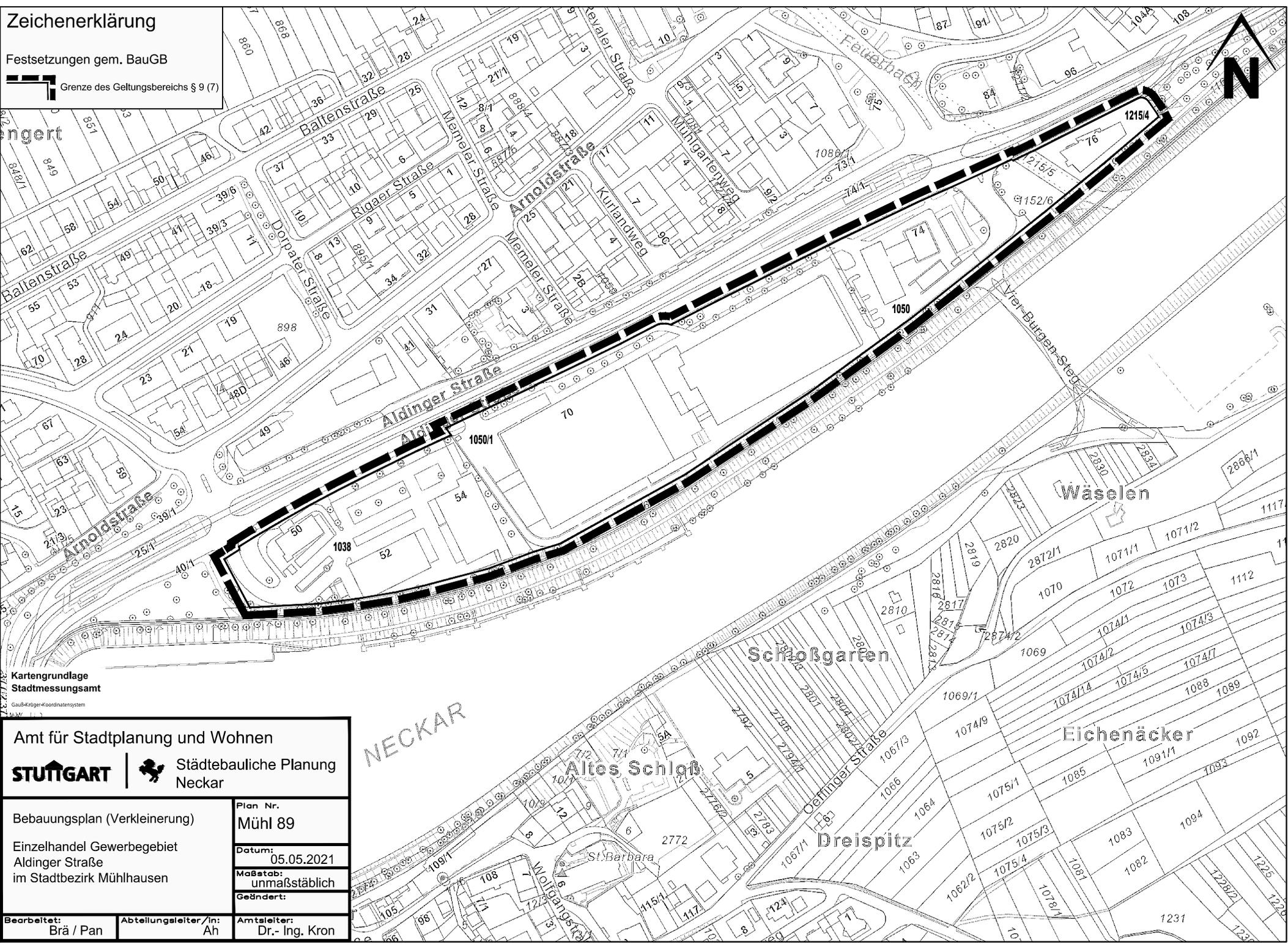
10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 35.640 m².

Zeichenerklärung

Festsetzungen gem. BauGB

 Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)



Kartengrundlage
Stadtmessungsamt
Gauß-Krüger-Koordinatensystem

Amt für Stadtplanung und Wohnen		
STUTTGART  Städtebauliche Planung Neckar		
Bebauungsplan (Verkleinerung) Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße im Stadtbezirk Mühlhausen	Plan Nr.	Mühl 89
	Datum:	05.05.2021
	Maßstab:	unmaßstäblich
	Geändert:	
Bearbeitet:	Abteilungsleiter/in:	Amtsleiter:
Brä / Pan	Ah	Dr.- Ing. Kron

TEXT

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

§ 1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen
- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB mit Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Zusammenstellung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29. März 2019 bis 29. April 2019 durchgeführt. Während dieses Zeitraums ging eine schriftliche Stellungnahme ein.

Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem im Rahmen eines Erörterungstermins am 08. April 2019 von 18:00 Uhr bis 18:30 Uhr im Bezirksrathaus Mühlhausen unter Beteiligung von Vertretern des Amtes für Stadtplanung und Wohnen. Zum Erörterungstermin sind keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Während des Beteiligungszeitraums wurden folgende Aspekte vorgebracht:

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
1.	Beteiligter 1, Schreiben vom 25. April 2019		
1.1	Nach den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes damit gerechtfertigt, dass für das Grundstück Aldinger Straße 70 eine Bauvoranfrage für die Nutzungsänderung einer Fläche des Parkhauses in einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 790 m ² eingereicht wurde. Es wird geltend gemacht, dass die Ansiedlung eines Getränkemarktes an diesem Standort den planerischen Zielsetzungen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts widerspricht. Ziel der Stadtentwicklung im Stadtbezirk Mühlhausen sei es, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken. Deshalb solle in den festgesetzten Gewerbegebieten die gewerbliche Nutzung gestärkt und Einzelhandel ausgeschlossen werden. Eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche im Plangebiet sowie einer Ausdehnung der Verkaufsfläche in den GE-Bereich	Kenntnisnahme	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	hinein widerspreche dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Sie sei daher aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.		
1.2	Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich wird von unserer Mandantin abgelehnt.	Kenntnisnahme.	--
1.3	Richtig ist zwar, dass ein Getränkemarkt an diesem Standort formal dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2007 widerspricht. Daraus kann jedoch nicht hergeleitet werden, dass der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von Getränkemärkten mit dem Schutz und der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Neugereut und Freiberg sowie in den Ortsmitten von Mühlhausen und Mönchfeld gerechtfertigt werden kann.	Der Bebauungsplan schließt Einzelhandel jeglicher Art innerhalb des Plangebiets grundsätzlich aus und damit alle Sortimente. Getränkemärkte werden nicht gesondert herausgestellt.	nein
1.4	Voraussetzung dafür wäre, dass Getränke in der geplanten Angebotsform negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen könnten. Dies ist jedoch nicht der Fall.	Der Bebauungsplan schließt Einzelhandel jeglicher Art innerhalb des Plangebiets grundsätzlich aus und damit alle Sortimente. Getränkemärkte werden nicht gesondert herausgestellt.	nein
1.5	Getränke werden angesichts des Wandels der Einzelhandelsstruktur nicht mehr als zentrenrelevant angesehen.	Kenntnisnahme	--
1.6	Sie werden häufig in Kisten und in größeren Mengen eingekauft. Mit dem Betrieb eines solchen Getränkemarktes ist eine Reihe störender Faktoren verbunden. Dies gilt einmal für den An- und Ablieferverkehr mit Lkws, das Be- und Entladen des Kundenverkehrs und Ähnliches.	Kenntnisnahme	--
1.7	Getränke erfüllen auch nicht die Kriterien an zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente. Dafür	Kenntnisnahme	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	wird eine Funktion als Frequenzbringer in einer zentralen Lage oder die fußläufige, wohnungsnahe Grundversorgung als Kriterium verlangt. Artikel, die aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit in der Regel mit dem Kfz transportiert werden, werden dagegen zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gezählt.		
1.8	Das Angebot eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 790 m ² ist deshalb nicht als zentren- oder nahversorgungsrelevante Nutzung einzustufen.	Kenntnisnahme	--
1.9	Die in den Allgemeinen Zielen und Zwecke der Planung angegebenen Gesichtspunkte rechtfertigen deshalb nicht den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit diesem Sortiment.	Die Ziele und Zwecke wurden zum Auslegungsbeschluss weiter konkretisiert. Der Bebauungsplan schließt Einzelhandel jeglicher Art innerhalb des Plangebiets grundsätzlich aus und damit alle Sortimente. Getränkemarkte werden nicht gesondert herausgestellt.	nein
1.10	Wir regen daher ausdrücklich an, Getränkemarkte jedenfalls als ausnahmsweise zulässige Nutzung zuzulassen.	Der Bebauungsplan schließt Einzelhandel jeglicher Art innerhalb des Plangebiets grundsätzlich aus und damit alle Sortimente.	nein
1.11	Hinzu kommt, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2007 inzwischen schon 12 Jahre alt ist. Seitdem hat sich die Einzelhandelslandschaft in Stuttgart in vielen Punkten geändert. Die dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2007 zugrundeliegenden Daten sind deshalb überholt. Sie können nicht mehr Grundlage für die Festsetzungen eines aktuellen Bebauungsplanes sein. § 2 Abs. 3 BauGB gebietet vielmehr eine aktuelle Ermittlung und Zusammenstellung des notwendigen Abwägungsmaterials. Dabei sind auch die Auswirkungen des Online-Handels zu berücksichtigen, die im Jahr 2007 noch eine	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. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist in seinen grundsätzlichen Aussagen und Zielen nicht überholt und damit nach wie vor Grundlage der städtebaulichen Planung.	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	untergeordnete Rolle gespielt haben.		

Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen
- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB mit Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Zusammenstellung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16. Juli 2021 bis 30. August 2021 statt. Während dieses Zeitraums ging eine schriftliche Stellungnahme ein.

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
1	Beteiligte 1 Schreiben vom 18. August 2021		
1.1	<p>Die Firma Kaufland betreibt in Stuttgart-Mühlhausen in der Aldingerstr. 70 einen großen Supermarkt mit angegliederten kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern (unter anderem Bäcker, Metzger, Toto-Lotto-Zeitschriften, Friseur). Des Weiteren befindet sich ein Fitnessstudio, eine Spielhalle, eine Praxis, sowie ein Parkhaus auf den Grundstücken.</p> <p>Das Parkhaus steht aufgrund einer Vereinbarung der öffentlichen Nutzung (Park & Ride) zur Verfügung.</p> <p>Der bisherige Bebauungsplan setzte ein Sondergebiet Einkaufszentrum und eine Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche für das Kaufland-Gebäude von 5.000m² fest.</p> <p>Dies entspricht dem derzeitigen Bestand.</p>	Kenntnisnahme	--
1.2	<p>Mit dem nun offenliegenden Bebauungsplan ist geplant, den Einzelhandel an diesem Standort generell auszuschließen.</p> <p>Dies würde bedeuten, dass alle Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort in den Bestandsschutz gedrängt würden.</p>	Kenntnisnahme	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	<p>Bestandsschutz heißt insbesondere, dass wenn das Gebäude aufgrund eines Brandes oder anderer Naturgewalten, wie z.B. Hochwasser oder Sturm, zerstört werden würde, dieses nicht wiederaufgebaut werden könnte.</p> <p>Dies würde bedeuten, dass unsere und die Mitarbeiter der kleinen Einzelhandelsbetriebe ihre Arbeitsplätze verlieren würden. Das wären allein 110 Kaufland-Mitarbeiter, die aufgrund des Ausschlusses von Einzelhandel keine Arbeit mehr hätten.</p>		
1.3	<p>Wir sehen durch aus ein, dass es für Städte sinnvoll und wichtig ist Einzelhandel zu steuern und auch zu beschränken. Auch können wir nachvollziehen, dass es keine zusätzlichen neuen Verkaufsflächen geben soll.</p>	Kenntnisnahme	--
1.4	<p>Wir haben hier aber eine Verantwortung unseren Mitarbeitern gegenüber, weshalb aus unserer Sicht eine Änderung des Bebauungsplanes so gestaltet sein sollte, dass den bestehenden Betrieben die Möglichkeit gegeben wird, im Falle einer Zerstörung der Immobilie diese neu zu errichten und die Immobilie im Bestand an die sich ständig ändernden marktspezifischen Gegebenheiten anzupassen, sowie Umbauten im Rahmen der genehmigten Flächen als auch Änderungen von Nutzungen im Bereich der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe durchzuführen.</p> <p>Dies wäre nach dem hier geplanten Einzelhandelsausschluss jedoch nicht mehr möglich.</p>	<p>Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet besteht ein Bestandsschutz über die erteilten Baugenehmigungen. Für einen erweiterten Bestandsschutz, 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.</p> <p>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:</p>	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
		<p>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.</p>	
1.5	<p>Sollte zukünftig ein Geschäft entfallen, wäre nur die gleiche Nutzung möglich, jedoch nicht ein Wechsel auf eine andere Branche, z.B. statt einem Metzger einen Blumenladen.</p> <p>Da uns jedoch gerade erst die Corona-Pandemie vor Augen geführt hat, wie schnell einzelne Branchen große Schwierigkeiten bekommen können, wie z.B. zahlreiche Friseure, bedeutet eine solche Regelung für den Betrieb des Standorts die Gefahr von dauerhaften Leerständen und damit einen trading-down Effekt.</p>	<p>Die Struktur des Einzelhandels unterliegt zwar laufenden Veränderungen. Jedoch gelten die Grundsätze aus dem Einzelhandelskonzept von 2008 für das Plangebiet immer noch. Um diese konzeptionellen und planerischen Inhalte sowie städtebaulichen Ziele abzusichern und zu verwirklichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist in seinen grundsätzlichen Aussagen und Zielen nach</p>	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
		wie vor Grundlage der städtebaulichen Planung.	
1.6	<p>Der Kaufland-Markt ist jetzt bereits seit 20 Jahren an diesem Standort und hat sich als Nahversorger für nähere Umgebung etabliert.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bitten wir bei der weiteren Planung den kompletten Einzelhandelsausschluss zu überdenken und stattdessen die Verkaufsflächen auf die bestehenden Flächen zu beschränken und eine Flexibilität für die an den Kaufland-Markt angegliederten kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich der Branchen/Sortimente vorzusehen.</p>	<p>Der Kaufland-Markt besitzt im Rahmen seiner Baugenehmigung nach wie vor Bestandsschutz.</p> <p>Um die konzeptionellen und planerischen Inhalte sowie städtebaulichen Ziele abzusichern und zu verwirklichen, wird allerdings im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist in seinen grundsätzlichen Aussagen und Zielen nach wie vor Grundlage der städtebaulichen Planung und ist dementsprechend zu berücksichtigen.</p>	nein
1.7	<p>Kaufland betreibt in Stuttgart fünf Standorte und ist damit ein wesentlicher Akteur in der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung von Stuttgart. Insofern sind wir immer an einem direkten Dialog zu allen Fragen des Lebensmittelhandels in der Stadt interessiert und würden es begrüßen, wenn Sie ebenfalls Interesse an einer gemeinsamen Lösung haben.</p> <p>Gerne würden wir daher ein gemeinsames Gespräch mit Ihnen zu dem Bebauungsplanverfahren führen.</p>	<p>Im Laufe des mittlerweile 9 Jahre dauernden und von Kaufland angestregten Rechtsstreits bestand häufig für Kaufland die Möglichkeit, im direkten Dialog mit der LHS die maßgeblichen Fragestellungen zu besprechen. Diese Gelegenheiten wurden nicht wahrgenommen, vielmehr wurde weiter der Rechtsweg beschritten.</p>	nein

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

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB mit Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28. Oktober 2019 um Stellungnahme gebeten. Über die eingegangenen Anregungen und die Stellungnahme der Verwaltung wird im Folgenden berichtet.

Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden oder wurden zur Kenntnis genommen.

Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- BUND Regionalverband Stuttgart
- Deutsche Telekom AG T-Com
- NABU Stuttgart e.V.
- Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Stuttgart GmbH
- Stuttgart Netze Betrieb GmbH
- Terranets bw GmbH
- Zweckverband Strohäuwasserversorgung

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
1.	Amt für Umweltschutz Schreiben vom 22. November 2019		
1.1	<u>Altlasten/Schadensfälle</u> Von erheblichen Auswirkungen der Planung auf Altlasten bzw. von Altlasten auf die geplante Nutzung ist nicht auszugehen, da sich durch die geplante Regelung zur Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Einzelhandel) keine relevanten Änderungen der Ist-Situation ergeben. Im Geltungsbereich ist bereichsweise mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Auf folgende Altstandorte wird hingewiesen: - „Bosch Kondensatorenwerke“ (I-SAS-Nr. 4406; Flste. 1050, 1050/1, 1152/6, 1152/7, 1215/4, 1215/5): Nutzung durch eine Kondensatorenfabrik ca. von 1945-	Der Textbaustein wurde in die aktuelle Fassung der Begründung übernommen.	ja

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	<p>86, zudem Auffüllung mit Bauschutt-/Schlackeanteilen festgestellt. Untergrundverunreinigungen durch MKW und PAK nachgewiesen und teilweise saniert.</p> <p>- „Zimmerei Gabler“ (ISAS-Nr. 4936; Flst. 1038): Nutzung durch eine Zimmerei von ca. 1965-98, bislang keine technische Erkundung.</p> <p>Es wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen den aktuellen Erkundungsstand im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 216-88696, Telefax: 216-88620).</p>		
1.2	<p><u>Hochwasserschutz</u> Das Plangebiet ist durch einen Hochwasserschutzdamm gegen ein Hochwasser mit einer Jährlichkeit von bis zu HQ100 geschützt. 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 04. November 2019) werden im Plangebiet bei einem HQExtrem Wassertiefen von bis zu 4,00 m erreicht. Es wird daher empfohlen, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.</p>	Der Textbaustein wurde in die aktuelle Fassung der Begründung übernommen.	ja
1.3	<p><u>Energiestandard</u> Folgender Text ist hinzuzufügen: Es wird empfohlen, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 20 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 24. Oktober 2015 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen</p>	Der Bebauungsplan regelt lediglich die Art der Nutzung. Bei dem Bebauungsplan werden keine planungsrechtlichen Festsetzungen zum Energiestandard getroffen.	nein

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sollten die Vorgaben der EnEV um 30 % unterschritten werden.		
1.4	<u>Solaranlagen / Dachbegrünung</u> In den textlichen Festsetzungen ist der derzeit abgestimmte Musterbaustein einzufügen, wonach Solaranlagen auf bis zu 40 % der Dachflächen angebracht werden können.	Der Bebauungsplan regelt lediglich die Art der Nutzung. Bei dem Bebauungsplan werden keine planungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachbegrünungen und Solaranlagen getroffen.	nein
1.5	<u>Naturschutz, Abwasserbeseitigung, Grundwasser-, Boden- und Immissionsschutz, Stadtklima/Lufthygiene und Verkehrslärm</u> Keine Hinweise.	Kenntnisnahme	-
2.	Gesundheitsamt Schreiben vom 31. Oktober 2019		
2.1	Keine Einwände.	Kenntnisnahme	-
2.2	Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	Der Träger öffentlicher Belange wurde am weiteren Verfahren beteiligt.	-
3.	Handwerkskammer Region Stuttgart Schreiben vom 12. November 2019		
3.1	Wir begrüßen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der Zielsetzung, Dienstleistung, Handwerk und produzierendes Gewerbe zu stärken. Weder zum Bebauungsplan noch zum Umfang und Detaillierungsgrad einer evtl. erforderlichen Umweltprüfung haben wir Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme	-
3.2	Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.	Der Träger öffentlicher Belange wurde am weiteren Verfahren beteiligt.	-
4.	Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Schreiben vom 25. November 2019		
4.1	Es liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken oder Einwände gegenüber der Planung vor.	Kenntnisnahme	-

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
4.2	Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen dankbar.	Der Träger öffentlicher Belange wurde am weiteren Verfahren beteiligt.	-
5.	Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg Schreiben vom 14. November 2019		
5.1	Wir möchten Ihnen hiermit mitteilen, dass wir es begrüßen, wenn eine Sortimentsbeschränkung an der Altdinger Straße stattfindet, damit das Ladenzentrum in Freiberg erhalten bleiben kann, um dort eine wohnortnahe Versorgung sicher zu stellen.	Kenntnisnahme	-
6.	Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 Schreiben vom 29. November 2019		
6.1	<u>Raumordnung</u> Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Der Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten wird begrüßt, um die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken.	Kenntnisnahme	-
6.2	Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.	In der Begründung wurden entsprechende Ausführungen gemacht.	ja
6.3	Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.	Das Abwägungsergebnis wird übermittelt. Der Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten dem RP wie gefordert übermittelt.	ja
6.4	Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Der Träger öffentlicher Belange wurde am weiteren Verfahren beteiligt.	-

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
7.	Netze BW GmbH Schreiben vom 22. November 2019		
7.1	Im Bereich des Plangebietes befinden sich Anlagen der Stuttgart Netze (Strom) sowie der Netze BW (Gas) und der Netze BW NWA (Wasser). Die Lage dieser Anlagen ist aus dem beigefügten Mehrspartenplan bzw. Bestandsplan Strom im Maßstab 1:500 ersichtlich.	Auf die Anlagen der Stuttgart Netze wurde in der Begründung hingewiesen.	ja
7.2	Wie ersichtlich ist das Gewerbegebiet ausreichend mit Strom, Gas und Wasser versorgt.	Die ausreichende Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom, Gas und Wasser wurde in der Begründung beschrieben.	ja
7.3	Unsere Anlagen befinden sich teilweise im nicht öffentlichen Straßenraum. Weiterhin befindet sich im Geltungsbereich unsere Netzstation „Altdinger Str. 70“.	Kenntnisnahme	-
8.	Südwestrundfunk Schreiben vom 29. Oktober 2019		
8.1	Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Richtfunkstrecken sind keine betroffen.	Kenntnisnahme	-
8.2	Wir weisen ferner darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.	Der Bebauungsplan regelt lediglich die Art der Nutzung.	nein
8.3	Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wie-	Der Bebauungsplan regelt lediglich die Art der Nutzung.	nein

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	der einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.		
9.	Unitymedia GmbH Schreiben vom 14. November 2019		
9.1	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme	-
10.	Verband Region Stuttgart Schreiben vom 20. November 2019		
10.1	Für eine abschließende regionalplanerische Prüfung ist eine Konkretisierung des Planentwurfs erforderlich. Sie erhalten daher zunächst eine vorläufige Stellungnahme aus Sicht der Geschäftsstelle. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage eines Beschlusses im Planungsausschuss der Regionalversammlung.	Kenntnisnahme	-
10.2	Mit dem Bebauungsplan sollen zunächst die Zielsetzungen des städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzepts umgesetzt und planerisch gesichert werden, das an diesem Standort den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente vorsieht. Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Gewerbestandes für Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.	Kenntnisnahme	-
10.3	Einzelhandel soll auf das bestehende SO beschränkt werden.	Der Aufstellungsbeschluss verfolgte das Ziel, den Einzelhandel im Bebauungsplan Aldinger Straße (2000/002) auf das bestehende Sondergebiet mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel zu beschränken. Im Klageverfahren wurde jedoch der Bebauungsplan Aldinger Straße 2000/002 inzident für unwirksam erklärt.	nein

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
		Der neu aufzustellende Bebauungsplan schließt auf der Grundlage des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts den Einzelhandel im gesamten Plangebiet aus.	
10.4	Aus regionalplanerischer Sicht wird insbesondere der vorgesehene vollständige Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen innerhalb der gewerblichen Flächen befürwortet. Neben der damit verbundenen wirksamen Sicherung des Gebietes für gewerbliche Nutzungen wird hierüber insbesondere 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.	Kenntnisnahme	-
10.5	Ausnahmemöglichkeiten hiervon bestehen lediglich im Rahmen der Sicherung der Grundversorgung.	Der Bebauungsplan ermöglicht keine Ausnahme für die Grundversorgung.	nein
11	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Neckar Schreiben vom 29. November 2019		
11.1	Das betreffende Gewerbegebiet verläuft entlang des Neckars und grenzt an den Hochwasserdamm. Ein Kartenauszug mit der Lage des Dammes liegt diesem Schreiben bei. Zusätzlich ist ein Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte der LUBW beigefügt. Daraus ist ersichtlich, dass dem Hochwasserschutz eine besondere Bedeutung zukommt.	Kenntnisnahme	-
11.2	Maßnahmen im Einflussbereich des Dammes dürfen dessen Standsicherheit nicht beeinträchtigen.	Der Textbaustein wurde in die aktuelle Fassung der Begründung übernommen.	ja

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
11.3	Nach § 60 (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.	Der Textbaustein wurde in die aktuelle Fassung der Begründung übernommen.	ja
11.3	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 Norm, ist ein Deichschutzstreifen bei Deichen der Klasse I und II (hohes und mittleres Schadenspotenzial) von mindestens 5 m vorzusehen. "Sie sind Bestandteil des Deiches und dienen der Deichüberwachung und -verteidigung. Sie sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten und unterliegen Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung."	Der Textbaustein wurde in die aktuelle Fassung der Begründung übernommen.	ja

Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen
- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB mit Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. Juli 2021 um Stellungnahme gebeten. Über die eingegangenen Anregungen und die Stellungnahme der Verwaltung wird im Folgenden berichtet.

Die Anregungen konnten berücksichtigt werden oder wurden zur Kenntnis genommen.

Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- BUND Regionalverband Stuttgart
- Deutsche Telekom AG T-Com
- NABU Stuttgart e.V.
- Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart
- Stadtwerke Stuttgart GmbH

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
1	terraneTS bw GmbH E-Mail vom 16. Juli 2021		
1.1	terraneTS bw Anlagen sind im aktuell angefragten Bereich nicht betroffen, wir sind angehalten auf die BIL-Leitungsauskunft zu verweisen, bitte haben Sie bei der hohen Vielzahl der Anfragen hierzu Verständnis.	Kenntnisnahme	-
2	Südwestrundfunk Schreiben vom 19. Juli 2021		
2.1	Wir beziehen uns hier auf unser Schreiben von 10/2019. Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Richtfunkstrecken sind keine betroffen.	Kenntnisnahme	-
2.2	Wir weisen ferner darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B.	Kenntnisnahme	-

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	<p>metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.</p>		
3	<p>Handwerkskammer Region Stuttgart E-Mail vom 20. Juli 2021</p>		
3.1	<p>Zu diesem Bebauungsplan haben wir nach wie vor keine Bedenken oder Anregungen.</p>	Kenntnisnahme	-
4	<p>Zweckverband Strohgäu-Wasserversorgung Schreiben vom 21. Juli 2021</p>		
4.1	<p>Im Bereich Ihres dargestellten Planausschnitts befinden sich keine Zubringerwasserleitungen mit Zubehör des Zweckverbandes Strohgäu-Wasserversorgung.</p>	Kenntnisnahme	-
5	<p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Neckar Schreiben vom 27. Juli 2021</p>		
	<p>Gegen den Bebauungsplan „Mühl 89“ im Stadtbezirk Mühlhausen hat das WSA Neckar keine weiteren Einwände.</p>	Kenntnisnahme	-
	<p>Ich bitte, dass die in unserer Stellungnahme vom 29.11.2019 formulierten Auflagen bezüglich des Dammschutzes und des Hochwasserschutzes weiterhin in Ihren Planungen und Bauausführungen Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die Textbausteine aus der Stellungnahme vom 29.11.2019 wurden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.</p>	ja

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
6	Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 E-Mail vom 30. Juli 2021		
6.1	<u>Raumordnung</u> Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert.	Kenntnisnahme	-
6.2	<u>Anmerkung</u> Die Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.	Kenntnisnahme	-
6.3	<u>Hinweis</u> Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Dem Träger öffentlicher Belange werden nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen sowie der Bekanntmachungsnachweis in digitaler Form zugesandt.	ja
6.4	Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Der Träger öffentlicher Belange wird am weiteren Verfahren beteiligt.	-
7	Netze BW Wasser GmbH im Auftrag der Stuttgart Netze GmbH Schreiben vom 3. August 2021		
7.1	Der aufzustellende B-Plan beinhaltet die planungsrechtliche Aufstellung des Einzelhandels. Gegenstand des Verfahrens sind somit keine planungsrechtlichen Belange wie Ausweisungen von Leitungsrechten und Versorgungsflächen. Somit bestehen keine Einwände. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	Kenntnisnahme	-
8	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 6. August 2021		
8.1	<u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,</u>	Kenntnisnahme	-

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	<p><u>die im Regelfall nicht überwunden werden können</u></p> <p>Keine</p>		
8.2	<p><u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u></p> <p>Keine</p>	Kenntnisnahme	-
8.3	<p><u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u></p> <p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	Kenntnisnahme	-
	<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte von Stuttgart) im Verbreitungsgebiet von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden von mindestens 5 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Auenlehm und anthropogene Auffüllungen) überdeckt.</p> <p>Die Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.</p>	Die geotechnischen Hinweise sind für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes (Ausschluss des Einzelhandels) nicht relevant.	nein

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	<p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>		
8.4	<p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme	-

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
8.5	<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	-
8.6	<u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Kenntnisnahme	-
8.7	<u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme	-
8.8	<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme	-
9	IHK Region Stuttgart Schreiben vom 10. August 2021		
9.1	Die IHK stimmt dem Vorhaben zu, in diesem Gebiet Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Der Bestandsschutz muss gewährleistet sein.	Die Einzelhandelsnutzungen besitzen im Rahmen ihrer Baugenehmigung nach wie vor Bestandsschutz.	ja
	Die IHK Region Stuttgart hat sich seit Bestehen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, an dessen Entstehen sie beteiligt war, für dieses Konzept und die Umsetzung seiner Ziele eingesetzt. Die IHK kann die Beweggründe des Betreibers des großflächigen Einzelhandelsunternehmens nachvollziehen. Sie muss aber aus übergeordneten Gründen und wegen ihres Einsatzes für die gesamte gewerbliche Wirtschaft sowie mit Blick auf den langfristigen Funktionserhalt von Innenstädten, Ortskernen und Versorgungszentren als Grundlage für das	Kenntnisnahme	-

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	Wirtschaften gewerblicher Unternehmen diesem Konzept Rechnung tragen und Vorrang vor dem berechtigten Partikularinteresse des Betreibers einräumen. Unter Abwägung aller Gesichtspunkte müssen wir uns der Argumentation des Stadtplanungsamtes anschließen.		
	Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen dankbar.	Wird beachtet.	ja
10	Vodafone BW GmbH Schreiben vom 10. August 2021		
10.1	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme	-
11	Amt für Umweltschutz Schreiben vom 16. August 2021		
11.1	Das Amt für Umweltschutz hat im Rahmen der o.g. Beteiligung keine Bedenken oder Anmerkungen zum Bebauungsplan Mühl 89.	Kenntnisnahme	-
12	Verband Region Stuttgart Schreiben vom 17. September 2021		
12.1	Der Planungsausschuss der Regionalversammlung hat sich in seiner Sitzung am 15.09.2021 mit dem o.g. Bebauungsplanverfahren befasst und hierzu die folgende Stellungnahme beschlossen: „Dem Bebauungsplan „Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße“ stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen.“ Diesem Beschluss liegt die folgende regionalplanerische Wertung zugrunde: „Das Plangebiet liegt außerhalb im Regionalplan für großflächigen Einzelhandel festgelegter Vorranggebiete und stellt eine städtebaulich	Kenntnisnahme	-

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	<p>nicht integrierte Gewerbegebietslage dar. Der zukünftig vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen innerhalb dieses Gebietes entspricht insofern der Intention des Regionalplans. Ziele des Regionalplans stehen dem Bebauungsplan daher nicht entgegen. Andere regionalplanerische Belange sind von dem Bebauungsplan nicht berührt.“</p>		
13	<p>Bodenseewasserversorgung E-Mail vom 13. Juli 2021</p>		
13.1	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme	-

Flächennutzungsplan

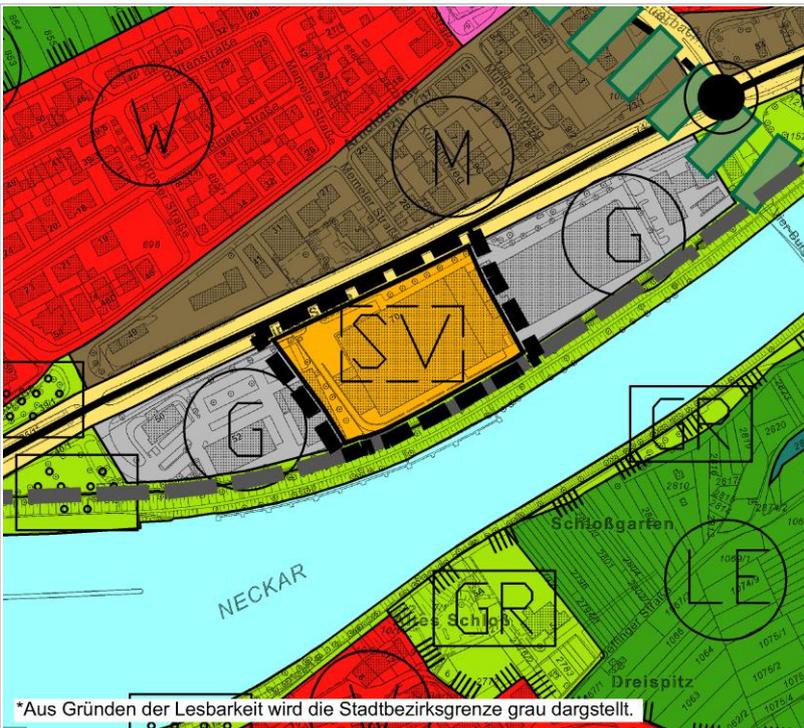
Berichtigung Nr. B37

STUTTGART


Amt für Stadtplanung und Wohnen

Aldinger Straße Stuttgart-Mühlhausen

Berichtigung des Flächennutzungsplans Stuttgart gemäß § 13a Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89)

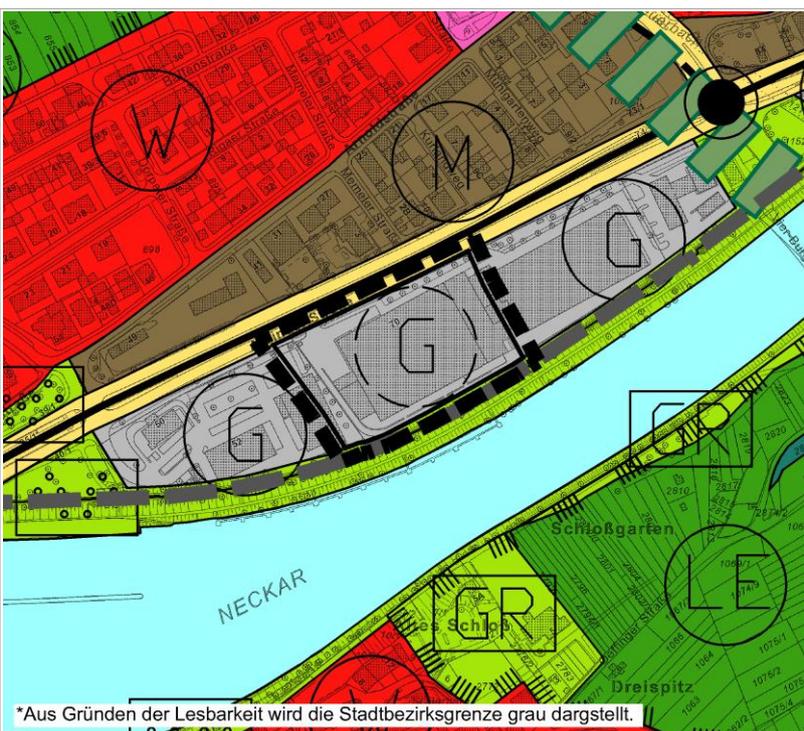


*Aus Gründen der Lesbarkeit wird die Stadtbezirksgrenze grau dargestellt.

Geltender Stand

Im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als 1,12 ha große Sonderbaufläche/Großflächiger Einzelhandel (Umnutzung) dargestellt.

- | | |
|--|---|
| | Sonderbaufläche/ Großflächiger Einzelhandel (Umnutzung) |
| | Gewerbliche Baufläche (Umnutzung) |
| | Geltungsbereich |



*Aus Gründen der Lesbarkeit wird die Stadtbezirksgrenze grau dargestellt.

Beabsichtigte Darstellung

Um die Ziele des Bebauungsplans Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße realisieren zu können, ist die Darstellung des Flächennutzungsplans für die 1,12 ha große Fläche in Gewerbliche Baufläche (Umnutzung) zu ändern.

Der FNP Stuttgart wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Planzeichnung vom 5. Mai 2021

Maßstab 1 : 5 000

Kartengrundlage: Stadtmessungsamt