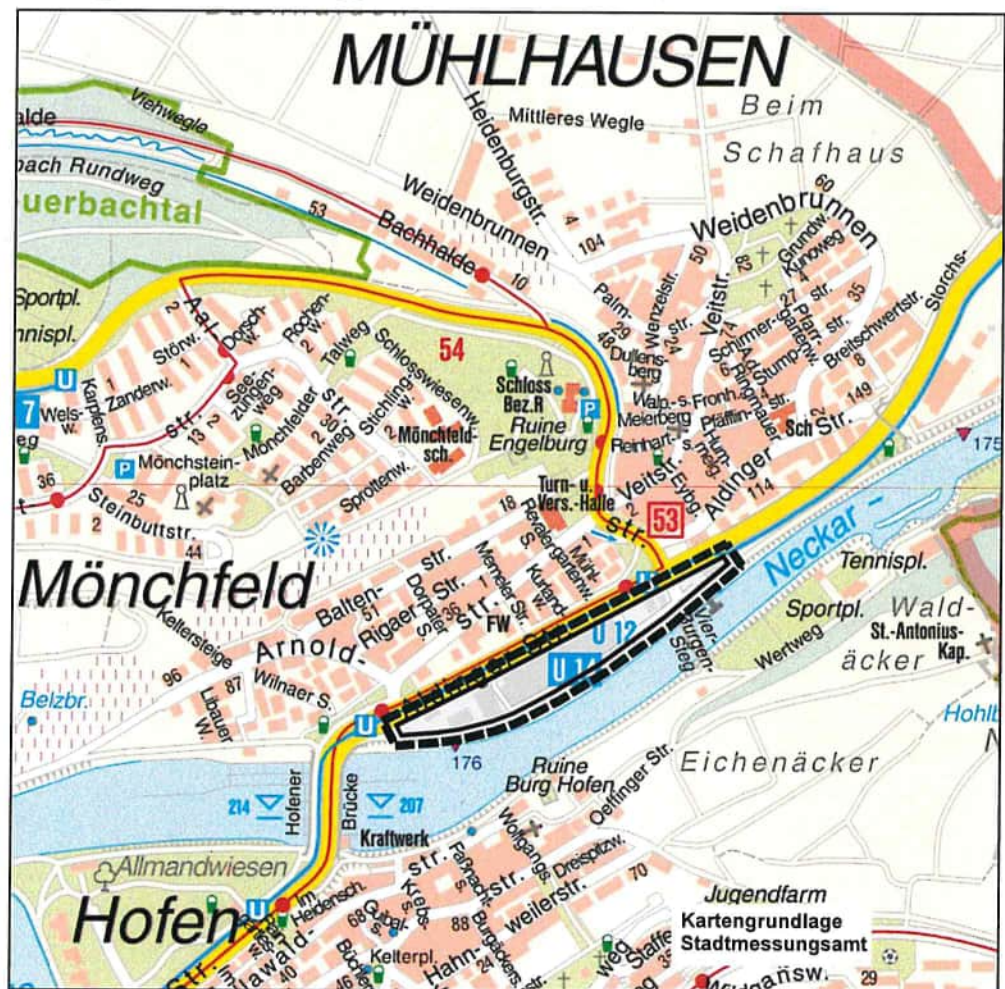


### Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße II (Mühl 91) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen

### Begründung



**Begründung zum Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße II  
(Mühl 91) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen**

- 1 Plangebiet**
- 2 Ziele und Zwecke**
- 3 Vorgänge im Plangebiet – Bauvoranfrage, Veränderungssperre, Klage,  
unwirksame Bebauungspläne**
- 4 Planinhalt und städtebauliche Ziele**
- 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 des Bebauungsplans 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 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Bestandssituation**

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

Auf dem Flurstück 1038 befinden sich ein Schnellrestaurant, eine Autowerkstatt mit untergeordnetem Verkauf 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig. Im selben Gebäude befinden sich eine Bäckereifiliale, Spielhalle, Friseur, Fitnessstudio sowie Kiosk mit Postannahmestelle.

## **2 Ziele und Zwecke**

### **2.1 Planungsziele**

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 (GRDRs 222/2008) beschlossenen fortgeschriebenen Konzeption „Einzelhandel und Zentren“ (EZK 2008). Derzeit erfolgt die Aktualisierung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die bestehenden Grundzüge der Einzelhandelssteuerung bleiben erhalten. Auf die Ausführungen unter Kapitel 4.2 wird verwiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich gesteuert werden. Die Art der baulichen Nutzung wird dahingehend neu geregelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vollständig ausgeschlossen wird. Die städtebaulichen Ziele werden in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

### **2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Zur Sicherung der o.g. Ziele hat die Landeshauptstadt Stuttgart bereits im Jahr 2022 den Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/001) am 24. Februar 2022 zur Rechtskraft gebracht. Durch den noch anhängigen flankierenden Rechtsstreit aufgrund eines negativen Bauvorbescheids zur Einrichtung eines Getränkemarkts im Erdgeschoss des Parkhauses wurden von Seiten des Bundesverwaltungsgerichtes Hinweise gegeben, dass der Bebauungsplan aufgrund der fehlerhaften Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB unwirksam ist. Demzufolge ist zukünftig davon auszugehen, dass Vorhaben allein gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Dies würde gegebenenfalls eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 3 BauGB ermöglichen. Mit dieser planungsrechtlichen Ausgangslage ist es fraglich, ob die Verwirklichung der

Ziele der Einzelhandelssteuerung der Landeshauptstadt Stuttgart sichergestellt werden kann, weshalb ein neuer Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt wird.

Für weitere Ausführungen zu den rechtlichen Vorgängen im Plangebiet wird auf Kapitel 3 verwiesen.

## **2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.3.1 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.

### **2.3.2 Flächennutzungsplan**

Mit der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/001) ist zugleich von der Unwirksamkeit der FNP-Berichtigung Nr. 37 auszugehen. Somit stellt der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) 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 Verbrauchermarkts (Einkaufszentrum) stellt der FNP für das Flurstück 1050/1 Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (SV-Fläche) dar. Für diesen Bereich wäre eine Entwickelbarkeit des aufzustellenden Bebauungsplanes aus dem FNP nicht gegeben. Der FNP soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Als neue Darstellung für das Plangebiet ist Gewerbliche Baufläche vorgesehen, sodass eine zusammenhängende Gewerbliche Baufläche im Bereich südlich der Aldinger Straße entsteht.

### **2.3.3 Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans wurde am 24. Februar 2022 der Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/001) zur Rechtskraft gebracht. Im noch anhängigen flankierenden Rechtsstreit (siehe Kapitel 3) wurden von Seiten des Bundesverwaltungsgerichtes Hinweise gegeben, dass der Bebauungsplan aufgrund der fehlerhaften Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB unwirksam ist. Demzufolge ist zukünftig davon auszugehen, dass Vorhaben allein gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind (siehe auch Kapitel 2.2 und Kapitel 3).

### **2.3.4 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 der Landeshauptstadt Stuttgart aus dem Jahr 2012 umgesetzt. Der Bebauungsplan regelt die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros.

#### Einzelhandels- und Zentrensteuerung

Im Auftrag der Stadt Stuttgart wurde die „Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren“ durch das Büro Dr. Acocella erarbeitet und am 15. Juli 2008 im Gemeinderat beschlossen (GRDRs 222/2008). Die 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. Derzeit erfolgt die Aktualisierung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Grundzüge der Einzelhandelssteuerung erhalten bleiben.

Weitere Ausführungen zu Zielen im Stadtbezirk Mühlhausen und zum Plangebiet sind dem Kapitel 4 zu entnehmen.

## **2.4 Verfahren**

### **2.4.1 Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB**

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Darüber hinaus sind die planungs- und festsetzungsbezogenen Eingangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB gegeben. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels.

Aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden jedoch im Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Zudem wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.

### **2.4.2 Anwendung § 9 Abs. 2a BauGB**

Das städtebauliche Konzept zur Steuerung von Einzelhandel der Landeshauptstadt Stuttgart (EZK 2008) 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.

Ziel ist die Erhaltung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in integrierter Lage im Stadtbezirk Mühlhausen sowie die Stärkung der Nahversorgungsfunktion in den Ortsmitten Mühlhausen, Mönchfeld und Hofen. Sie dienen dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung, weshalb nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB die Einzelhandelsnutzung im Plangebiet ausgeschlossen wird.

### **2.4.3 Änderung Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden (siehe Kapitel 2.3.2).

### **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.

2012 hat der Betreiber des Verbrauchermarkts eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung eingereicht mit dem Ziel, einen Getränkemarkt mit ca. 790 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Erdgeschoss des im angrenzenden festgesetzten Gewerbegebiet liegenden Parkhauses einzurichten. Eine Ansiedlung eines Getränkemarkts an dieser Stelle widerspricht den planerischen Zielen der Einzelhandelssteuerung der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Bauvoranfrage wurde deshalb auf der Grundlage des Bebauungsplanes 2000/002 negativ beschieden.

Im sich daran anschließenden, noch anhängigen Rechtsstreit hat sich herauskristallisiert, dass die derzeitige planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB zu erfolgen hat.

Um eine städtebauliche Entwicklung gemäß dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 zu gewährleisten, hat die Landeshauptstadt Stuttgart ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) im Jahr 2019 eingeleitet. Zur Sicherung dieser Planungsabsichten wurde für das Grundstück Aldinger Straße 70, Flst. 1050/1 in Stuttgart-Mühlhausen eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen, deren Geltungsdauer mit einer weiteren Satzung verlängert wurde. Auch gegen diese Satzungen hat der Betreiber des Verbrauchermarkts inzident Rechtsmittel eingelegt. In diesem Verfahren hat das Bundesverwaltungsgericht schließlich den Hinweis gegeben, dass der zwischenzeitlich in Kraft getretene Bebauungsplan Mühl 89 (2022/001) aufgrund der fehlerhaften Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB unwirksam ist.

## **4 Planinhalt und städtebauliche Ziele**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet dahingehend neu geregelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vollständig ausgeschlossen wird. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet können die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsteuerung umgesetzt werden.

Das Gewerbegebiet an der Aldinger Straße wird – insbesondere vor dem Hintergrund des großen Anteils bereits vorhandener teils großflächiger und verfestigter Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet – nicht als geeigneter Standort für die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben angesehen. Im Hinblick auf eine nachhaltige Revitalisierung der Stadtteilzentren und Versorgungsschwerpunkte im Stadtbezirk Mühlhausen ist die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen von großer Bedeutung.

Es sind im Plangebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe vorhanden:

- Flst. 1038: Einzelhandel und Autozubehör
- Flst. 1050/1: Großflächiger Einzelhandel

Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet an der Aldinger Straße steht im Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Stuttgart. Übergeordnetes Ziel der Einzelhandelssteuerung ist es, festgelegte zentrale Versorgungsbereiche in integrierten Lagen in den einzelnen Stadtbezirken zu schützen, zu entwickeln und zu stärken (siehe Kapitel 4.2).

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche.

Eine räumliche Ausdehnung der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet würde die negativen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungssituation im Stadtbezirk Mühlhausen weiter verschärfen. Deshalb soll vermieden werden, dass sich im Plangebiet weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln bzw. vergrößern und die Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Neugereut und Freiberg geschwächt werden würden. Zudem sollen die Ortsmitten in Mühlhausen, Mönchfeld und Hofen mit ihrer Nahversorgungsfunktion gefördert werden. Ferner soll zukünftig ein neuer zentraler Versorgungsbereich in städtebaulich integrierter Lage im Bereich der Turn- und Versammlungshalle Mühlhausen an der Mönchfeldstraße festgelegt und entwickelt werden.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird zudem erreicht, dass Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude bereitgestellt werden können. Hierdurch wird auch dem Ziel näher gerückt, keine neuen Flächen für gewerbliche Nutzungen im Außenbereich ausweisen zu müssen.

## **4.2 Ziele Zentren- und Einzelhandelssteuerung**

### **4.2.1 Allgemein**

Die Einzelhandelssteuerung der Landeshauptstadt Stuttgart sieht im Einklang mit den Vorgaben der Regionalplanung in den Ortskernen der Bezirke hierarchisch abgestufte Zentren vor und grenzt standortbezogen die zentralen Versorgungsbereiche ab. Diese haben in den äußeren Stadtbezirken vor allem die Aufgabe, 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.

Ein weiteres Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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.

#### **4.2.2 Stadtbezirk Mühlhausen**

Die Entwicklungsziele der Einzelhandelssteuerung für den Stadtbezirk Mühlhausen 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 der Zentren

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Mühlhausen wird eine Konzentration in den drei Zentren 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 %. Zudem befindet sich ein für Stuttgart vergleichsweise hoher Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente von rund einem Drittel 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. Auffällig ist der hohe Verkaufsflächenanteil im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel an diesen nicht integrierten Standorten. (Die Angaben beziehen sich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2008).

Konkretes Ziel der Stadtentwicklung ist es, die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Neugereut (Flamingoweg) und Freiberg (Kaufpark und Wallensteinstraße) 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.

Ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen dienen die Ortsmitten in Mühlhausen, Mönchfeld und Hofen der Nahversorgung. Dabei handelt es sich um ehemalige Zentren, die auf Grund ihres sehr geringen gegenwärtigen Einzelhandelsangebotes keinem Zentrentyp zugeordnet werden können, jedoch Entwicklungspotenzial dahingehend besitzen und zukünftig wichtige Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne übernehmen können. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen ist weiterhin städtebaulich gewünscht und planungsrechtlich möglich. In Mönchfeld ist ein Sondergebiet mit Zulassung von Einzelhandel festgesetzt. In Mühlhausen und Hofen sind die Baustaffeln 4 und 7 nach der Ortsbausatzung (OBS) festgesetzt, die gemischte Nutzungen und Wohnen zulassen.

Ferner soll zukünftig im Rahmen der Ortskernentwicklung im Stadtteil Mühlhausen ein neuer zentraler Versorgungsbereich in städtebaulich integrierter Lage im Bereich der Turn- und Versammlungshalle Mühlhausen an der Mönchfeldstraße festgelegt und entwickelt werden. Die bestehende Turn- und Versammlungshalle wird perspektivisch in das geplante Neubaugebiet Schafhaus im Norden des Stadtteils Mühlhausen verlagert.



#### **4.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Neugereut (Flamingoweg)**

Der zentrale Versorgungsbereich Neugereut (Flamingoweg) weist hinsichtlich seiner Angebotsstruktur überwiegend eine Nahversorgungsfunktion auf und besitzt insgesamt ein deutlich geringeres Einzelhandels- aber auch Dienstleistungsangebot als höher klassifizierte 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.

Die Nahversorgung ist gesichert. 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.

Im Zentrum Neugereut (Flamingoweg) gilt der Bebauungsplan Neugereut West (1980/006). Es ist als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet festgesetzt, was Einzelhandelsbetriebe zulässt.

#### **4.2.4 Zentrale Versorgungsbereiche Freiberg (Kaufpark und Wallensteinstraße)**

Die zentralen Versorgungsbereiche in Freiberg (Kaufpark und Wallensteinstraße) übernehmen überwiegend eine 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 beiden zentralen Versorgungsbereiche in Freiberg ist die Nahversorgung gesichert. 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.

Für die Zentren in Freiberg (Kaufpark und Wallensteinstraße) gelten die Bebauungspläne Kaufpark Freiberg (2004/014) sowie Hochhaus Julius Brecht (1977/004). Es sind als Art der baulichen Nutzung Kerngebiete festgesetzt, was Einzelhandelsbetriebe zulässt.

#### **4.2.5 Neuer zentraler Versorgungsbereich in der Ortsmitte Stadtteil Mühlhausen**

Wie oben ausgeführt soll zukünftig im Rahmen der Ortskernentwicklung im Stadtteil Mühlhausen ein neuer zentraler Versorgungsbereich in städtebaulich integrierter Lage im Bereich der Turn- und Versammlungshalle Mühlhausen an der Mönchfeldstraße festgelegt und entwickelt werden. Dieser Bereich befindet sich in der Nähe des Plangebiets, hat jedoch einen sehr starken räumlichen Bezug zur Ortsmitte Mühlhausen, so dass eine städtebaulich integrierte Lage vorliegt. In diesem neuen Versorgungsbereich soll zentren- und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden. Die Entwicklung dieses neuen Versorgungsbereichs würde auf Grund der Nähe des Plangebiets

gefährdet, wenn im Plangebiet Einzelhandel – auch nicht zentrenrelevanter – zulässig wäre. Vor diesem Hintergrund ist der vollständige Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet städtebaulich erforderlich.

### **4.3 Regionalplan**

Auch der Regionalplan Stuttgart legt zwei relevante Regelungen zur Einzelhandelssteuerung 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 vollständigen 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 den Vorgaben des Regionalplans stehen.

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

## **5 Regelungen zum Bestandsschutz, sonstige bestehende Betriebe**

Wie unter Kapitel 4.2.2 ausgeführt, haben die im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebe einen vergleichsweise hohen Anteil an Verkaufsfläche und Umsatz, der an diesem nicht integrierten Standort, der keinen funktionsadäquaten Bezug zur Wohnbebauung hat, städtebaulich nicht gewünscht ist. Ausgehend davon ist folgendes zu berücksichtigen:

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.

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 der Einzelhandelssteuerung der Landeshauptstadt Stuttgart sehen den Schutz und die Stärkung der darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet vor. Die Funktion der Zentrenstruktur ist aufrechtzuerhalten. Der Umsetzung der städtebaulichen Ziele 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 Verbrauchermarkts die Wirksamkeit des Bebauungsplans, der vor Inkrafttreten des Regionalplans und vor Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2008 in Kraft getreten ist und Grundlage der Errichtung seines Betriebs war, selbst angegriffen und damit seinen ehemals gesicherten Bestand in Kenntnis des Regionalplans und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2008 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.

#### Versorgungssituation

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unmittelbaren Umfeld kann die Versorgungssituation verschlechtern, wenngleich insgesamt - im größerem räumlichen Zusammenhang - eine Verbesserung der Versorgungssituation durch eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche angestrebt ist.

#### 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 – Gehölzanzpflanzung 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 diesen Verfahren geklärt werden.

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

Im Teil der Leitfunktionen des Landschaftsplans der Stadt 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 Stadt Stuttgart erstellte, aus den einzelnen Bodenfunktionen aggregierte Planungskarte „Bodenqualität“ stellt im Plangebiet 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; Flst. 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 13. März 2023) 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 Gebiet 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.

Auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Klimaschutzgesetzes sind durch den Bebauungsplan aufgrund des Regulierungsgehalts keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, insbesondere auch nicht auf das globale Klima, sowie Luft zu erwarten.

#### **10.7 Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft**

Das Plangebiet ist ein bebauter, 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 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.

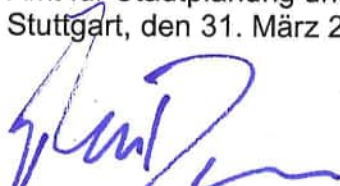
### **11 Folgemaßnahmen und Kosten**

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

### **12 Flächenbilanz**

Gesamtfläche: 35.640 m<sup>2</sup>

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, den 31. März 2023/6. Dezember 2023



Thorsten Donn  
Amtsleiter