

Stuttgart, 27.03.2024

Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße II (Mühl 91) S-Mühlhausen

- Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB mit Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	23.04.2024 25.04.2024

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße II (Mühl 91) in Stuttgart-Mühlhausen wird in der Fassung vom 31. März 2023 gemäß § 10 BauGB beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 31. März 2023/6. Dezember 2023.

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 Parallelverfahren geändert.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziele

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist von großer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile und -bezirke in der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS). Um dieses städtebauliche Ziel erreichen zu können, wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK 2008) erstellt und im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Gemeinderat beschlossen (GRDrs 222/2008). Derzeit erfolgt die Aktuali-

sierung des gesamtstädtischen EZK 2008. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Grundzüge der Einzelhandelssteuerung erhalten bleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich gesteuert werden. Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird dahingehend neu geregelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen wird.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB sind erfüllt. 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 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten gemeinsam. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat in seiner Sitzung vom 11. Juli 2023 einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen sowie den Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 31. März 2023 öffentlich auszulegen. Zuvor hat der Bezirksbeirat Mühlhausen am 25. April 2023 den Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss mehrheitlich abgelehnt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Im Bereich des bestehenden Verbrauchermarkts (Einkaufszentrum) stellt der aktuelle 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 gemäß den städtebaulichen Zielen in Gewerbliche Baufläche geändert werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurde auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/1) wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits über die Ziele der Einzelhandelssteuerung im Plangebiet informiert und gehört.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 29 am 20. Juli 2023 bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 28. Juli bis zum 28. August 2023 - je einschließlich - im Internet unter www.stuttgart.de/planauslage unter Aktuelle Planauslage veröffentlicht. Diese Unterlagen wurden auch im Amt für Stadtplanung und Wohnen durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus konnten die Unterlagen auch im Bezirksrathaus Mühlhausen eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von einer Beteiligten Anregungen vorgebracht. Die Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden und sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 5 dargestellt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28. Juli 2023 zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung elektronisch beteiligt. Die Anregungen konnten nur teilweise berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels, weshalb hier nur die Art der Nutzung neu geregelt wird. Anregungen insbesondere im Hinblick auf weitere Regelungsgegenstände konnten deshalb nicht berücksichtigt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung sind in Anlage 6 dargestellt.

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine



Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 31. März 2023/6. Dezember 2023
3. Bebauungsplan vom 31. März 2023 (Verkleinerung)
4. Textteil zum Bebauungsplan
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
6. Anregungen der Behörden/Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

.....
SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

- 1 Planungsziele
- 2 Anlass und Erforderlichkeit
- 3 Verfahren/Änderung Flächennutzungsplan
- 4 Beteiligung der Öffentlichkeit
- 5 Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange
- 6 Begründung
- 7 Umweltbelange
- 8 Flächenbilanz

1 Planungsziele

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist von großer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile und -bezirke in der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS). 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). Derzeit erfolgt die Aktualisierung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Grundzüge der Einzelhandelssteuerung erhalten bleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich gesteuert werden. Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird dahingehend neu geregelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen wird.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet können die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelssteuerung umgesetzt werden. 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 Nahversorgungsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtbezirk Mühlhausen führen würde. 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 werden. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird zudem erreicht, dass Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude bereit gestellt werden können. Hierdurch wird auch dem Ziel näher gerückt, keine neuen Flächen für gewerbliche Nutzungen im Außenbereich ausweisen zu müssen.

2 Anlass und Erforderlichkeit

Zur Sicherung der o.g. Ziele hat die LHS bereits im Jahr 2022 den Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/001) am 24. Februar 2022 zur Rechtskraft gebracht. Im flankierenden, noch anhängigen Rechtsstreit aufgrund eines negativen Bauvorbescheids für das Flst. 1050/1 (Aldinger Straße 70) zur Einrichtung eines Getränkemarkts im EG 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 im Plangebiet allein gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Mit dieser planungsrechtlichen Ausgangslage ist es fraglich, ob die Ziele der Einzelhandelssteuerung der LHS verwirklicht werden können, weshalb ein neuer Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt wird.

Bauvoranfrage

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 LHS. 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, angegriffen hat. Das Verwaltungsgericht (VG) Stuttgart hat in erster Instanz die Rechtsauffassung der LHS bestätigt. Im Rahmen der vom Betreiber beim Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg eingelegten Berufung hat die LHS 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 LHS 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 LHS verpflichtet wird, die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden, war ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um die städtebaulichen Zielvorstellungen der LHS umzusetzen und zu sichern. Der Ausschuss für Umwelt und Technik fasste den Aufstellungsbeschluss am 19. März 2019 (GRDrs 113/2019). Das Bebauungsplanverfahren Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) wurde am 17. Februar 2022 (GRDrs 30/2022) vom Gemeinderat zur Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/001) wurde am 24. Februar 2022 rechtskräftig.

Veränderungssperre

Da das Bebauungsplanverfahren Mühl 89 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). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 2022/001 am 24. Februar 2022 ist die Veränderungssperre außer Kraft

getreten.

Aktueller Stand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens / Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) (2022/001)

Auf Grund des Außerkrafttretens der Veränderungssperre konnte eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts über die Wirksamkeit der Veränderungssperre nicht mehr erfolgen, so dass das Bundesverwaltungsgericht den Rechtsstreit an den VGH Baden-Württemberg zurückverwiesen hat. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Mühl 89 (2022/001) wegen der Durchführung in einem Verfahren nach § 13a BauGB unwirksam sei. Das Bundesverwaltungsgericht stützt sich dabei erstmalig auf die Rechtsauffassung, wonach die mit einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB bezweckte Innenentwicklung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sich vollziehen müsste.

Aus organisatorischen Gründen und im Hinblick auf den entgegenstehenden Flächennutzungsplan, der bekanntermaßen bei einem Verfahren nach § 13a BauGB ohne gesonder-tes Verfahren einfach berichtigt werden kann, musste für den Bebauungsplan Mühl 89 das beschleunigte Verfahren gewählt werden, da ansonsten der Bebauungsplan Mühl 89 nicht rechtzeitig vor Auslaufen der bereits verlängerten Veränderungssperre für das Grundstück Aldinger Straße 70 (GRDRs 59/2021, Mühl 89/1) zur Rechtskraft hätte gebracht werden können.

Da die nun erneut anstehende Entscheidung des VGH Baden-Württemberg auf der Grundlage des § 34 BauGB wiederum dazu führen könnte, dass sich das Bundesverwaltungsgericht im Rahmen einer Revision zum dritten Mal mit der Rechtssache befassen müsste und im Hinblick auf die bisherige sehr lange Verfahrensdauer hat der Betreiber des Verbrauchermarkts mitgeteilt, dass nunmehr eine gütliche Einigung anstrebt werde. Eine gütliche Einigung kam allerdings nicht zustande. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB ist daher zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

3 Verfahren/Änderung Flächennutzungsplan

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB sind erfüllt. 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 wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten gemeinsam. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat in seiner Sitzung vom 11. Juli 2023 einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen sowie den Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 31. März 2023 öffentlich auszulegen. Zuvor hat der Bezirksbeirat Mühlhausen am 25. April 2023 den Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss mehrheitlich abgelehnt.

Änderung Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. 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. Als neue Darstellung für das Plangebiet ist Gewerbliche Baufläche vorgesehen, sodass eine zusammenhängende Gewerbliche Baufläche im Bereich südlich der Aldinger Straße entsteht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat in seiner Sitzung vom 6. Februar 2024 mehrheitlich beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung vom 6. Dezember 2023 öffentlich auszulegen. Zuvor hat der Bezirksbeirat Mühlhausen am 30. Januar 2024 dem Auslegungsbeschluss mehrheitlich zugestimmt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht.

4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurde auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Einzelhandel Aldinger Straße (2022/001) wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits über die Ziele der Einzelhandelssteuerung im Plangebiet informiert und gehört.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 29 am 20. Juli 2023 bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 28. Juli bis zum 28. August 2023 - je einschließlich - im Internet unter www.stuttgart.de/planauslage unter Aktuelle Planauslage veröffentlicht. Diese Unterlagen wurden auch im Amt für Stadtplanung und Wohnen durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus konnten die Unterlagen auch im Bezirksrathaus Mühlhausen eingesehen werden.

Es lag kein wichtiger Grund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, der eine längere Frist der Auslegung erfordern würde. Es handelt sich um ein vergleichbar kleines Plangebiet, der Umfang der Festsetzungen ist überschaubar und den Beteiligten aus dem Verfahren des Bebauungsplans Mühl 89 bekannt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von einer Beteiligten Anregungen vorgebracht. Die Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden und sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 5 dargestellt.

5 Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28. Juli 2023 zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung elektronisch beteiligt. Die Anregungen konnten nur teilweise berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels, weshalb hier nur die Art der Nutzung neu geregelt wird. Anregungen insbesondere im Hinblick auf weitere Regelungsgegenstände konnten deshalb nicht berücksichtigt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung sind in Anlage 6 dargestellt.

6 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 31. März 2023/6. Dezember 2023 dargelegt. Auf Anlage 2 wird verwiesen. Die redaktionellen Änderungen in der Begründung betreffen Ergänzungen zu Auswirkungen auf die Versorgungssituation.

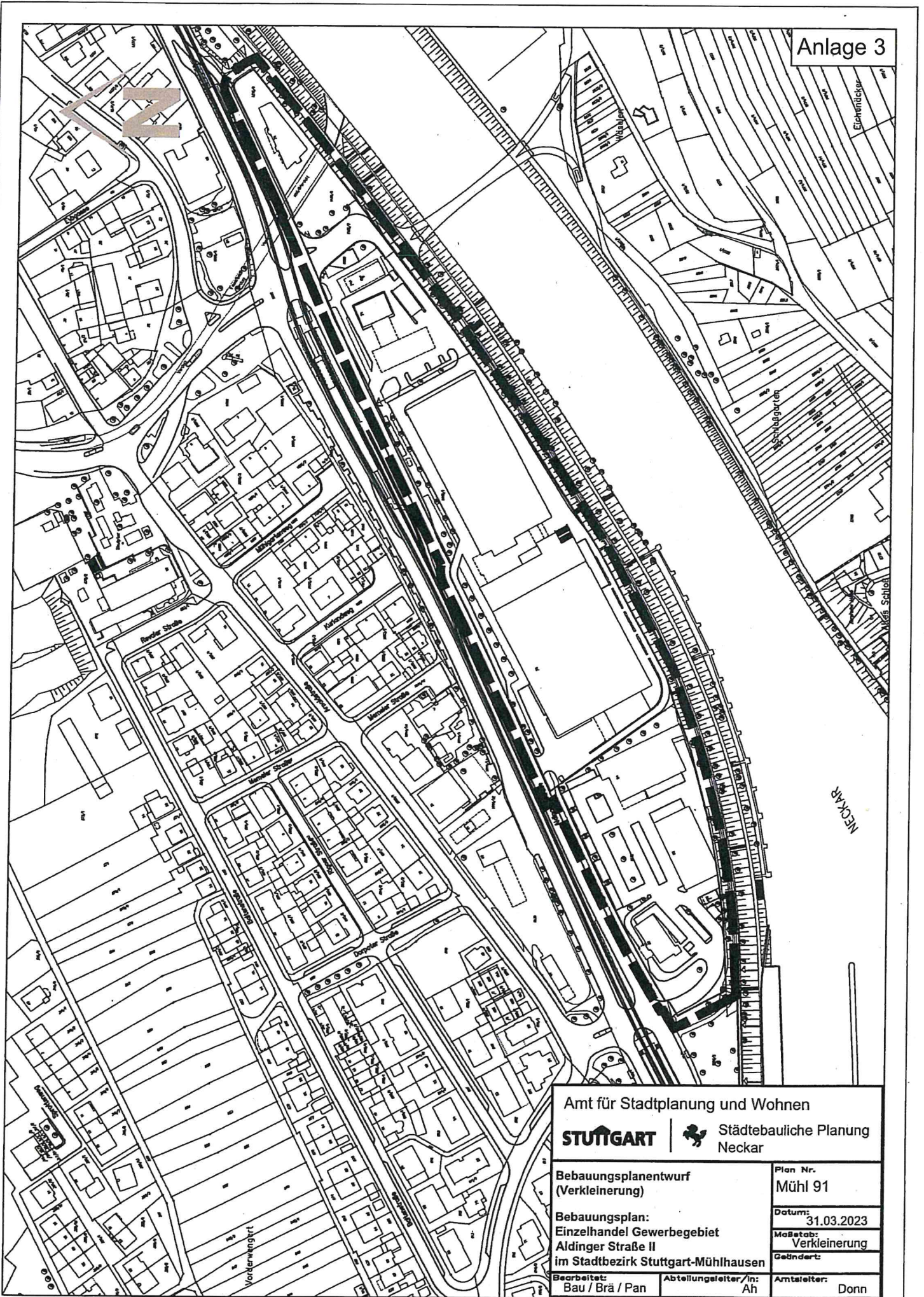
7 Umweltbelange

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben (Anlage 2). Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB 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 (Anlage 2) 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.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 35.640 m².



Amt für Stadtplanung und Wohnen

STUTTGART



Städtebauliche Planung
Neckar

Bebauungsplanentwurf
(Verkleinerung)

Plan Nr.
Mühl 91

Bebauungsplan:
Einzelhandel Gewerbegebiet
Aldinger Straße II
im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen

Datum: 31.03.2023
Maßstab: Verkleinerung

Gebüdet:

Bearbeitet:
Bau / Brä / Pan

Abteilungsleiter/in:
Ah

Arbeitsleiter:
Donn

TEXT

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

§ 1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

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

- **Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB mit Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

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

Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28. Juli 2023 bis 28. August 2023 statt. Während dieses Zeitraums ging eine schriftliche Stellungnahme ein.

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
1	Beteiligte 1 Schreiben vom 23. August 2023		
1.1	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.	Kenntnisnahme	---
1.2	Wir bedauern es sehr, dass die Gespräche zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, ohne einen kompletten Ausschluss des Einzelhandels, mit uns nicht weitergeführt wurden. Wir haben mehrfach Gespräche und Lösungsansätze angeboten, die leider nicht aufgegriffen wurden.	Kenntnisnahme	---
1.3	In einem Bebauungsplan könnte man den Standort alternativ z.B. als Gewerbegebiet mit einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festsetzen.	Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit Festsetzung eines Gewerbegebiets ist zur Umsetzung der städtebaulichen Regelungen zum Ausschluss des Einzelhandels nicht erforderlich.	Nein
1.4	Auch haben wir klar gesagt, dass wir auf eine Erweiterung der Verkaufsfläche an dem Standort zukünftig verzichten. Zudem haben wir eine Sicherung des Verzichtes für die	Kenntnisnahme	---

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	<p>Stadt durch einen Vertrag und/oder eine Dienstbarkeit angeboten. Leider wurde auf diese Vorschläge nicht eingegangen, was wir sehr bedauerlich finden.</p>		
1.5	<p>Durch den geplanten Einzelhandelsausschluss wird der Standort in den Bestandsschutz gedrängt.</p> <p>Modernisierungen, energetische Sanierungen, technische Erneuerungen, Anpassung der Immobilien an gesetzliche Vorgaben (wie z.B. beim Leergut, Brandschutz, Hygiene), Neubau nach Brand und auch Wechsel der Konzessionäre (der kleinen Shops) wären dann nicht mehr möglich. Würde beispielsweise ein Shop nicht mehr weitermachen können, könnten wir dort nur wieder die gleiche Branche einmieten.</p> <p>Dies kann zukünftig schwierig werden, da gerade die kleinen Läden (wie z.B. Friseure) sehr unter Corona gelitten haben und von vielen Betreibern kaum noch neue Standorte angemietet werden. Die hierdurch entstehenden Leerstände würden über kurz oder lang zu einer Schwächung des Standortes führen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet besteht ein Bestandsschutz über die erteilten Baugenehmigungen. Für einen erweiterten Bestandschutz, also die Sicherung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO besteht keine gesetzliche Grundlage, da die Baunutzungsverordnung bei einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht anwendbar ist.</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> <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</p>	---

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
		<p>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>	
1.6	<p>Ein Bebauungsplan mit Gewerbegebiet und Fremdkörperfestsetzung würde jedoch der Stadtverwaltung die Möglichkeit geben, detailliert zu regeln, was an dem Standort an Einzelhandel zugelassen wird und was nicht. So kann man z.B. Sortimente ausschließen oder beschränken, die man an dem Standort nicht möchte, aber eben auch dem Bestand eine gewisse Flexibilität geben.</p>	<p>Um die konzeptionellen und planerischen Inhalte sowie städtebaulichen Ziele abzusichern und zu verwirklichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Im Übrigen wird auf Ziffer 1.3 verwiesen.</p>	Nein
1.7	<p>Der Kaufland-Markt ist ein wichtiger Nahversorger für Stuttgart-Mühlhausen. Er ist an die umliegenden Wohngebiete bestens angebunden. Es gibt zwei Überwege, die Stadtbahnbindung liegt direkt vor dem Markt und es gibt zudem den barrierefreien Zugang von dem Vier-Burgen-Steg. Es ist somit ein großes fußläufiges Einzugsgebiet vorhanden und auch mit dem Fahrrad ist der Standort bestens erreichbar. Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass in unmittelbarer Nähe ein neuer Einzelhandelsstandort geschaffen werden soll, wenn die Nahversorgung bereits</p>	Kenntnisnahme	---

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	seit vielen Jahren durch den Kaufland-Markt gewährleistet wird.		
1.8	Zudem dient das Parkhaus als kostenfreier Park & Ride-Parkplatz und hilft somit Verkehr aus der Innenstadt herauszuhalten und die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs attraktiver zu machen.	Kenntnisnahme Die Regelungen des Bebauungsplans stehen der Nutzung des Parkhauses nicht entgegen.	---
1.9	Kaufland betreibt in Stuttgart fünf Standorte und ist damit ein wesentlicher Akteur in der Lebensmittel-Versorgung 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.	Kenntnisnahme Im Laufe des mittlerweile über 10 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 wurde erstmals im letzten Jahr wahrgenommen und ansonsten wurde weiter der Rechtsweg beschritten.	---

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

- **Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a 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 28. Juli 2023 elektronisch beteiligt und 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, Technische Infrastruktur

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
1	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung E-Mail vom 27. Juli 2023		
	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme	---
2	Terranets bw Schreiben vom 28. Juli 2023		
2.1	Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans liegen keine Anlagen u. Leitungen der terranets bw GmbH.	Kenntnisnahme	---
2.2	Bitte nehmen Sie uns für o.g. Verfahren aus Ihrem Verteiler.	Terranets bw wird über den Satzungsbeschluss und das Ergebnis der Abwägung nicht informiert.	Ja
3	Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg E-Mail vom 28. Juli 2023		
	Wir haben die Unterlagen an unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort weitergeleitet.	Kenntnisnahme Grundsätzlich ist es möglich aufgrund Urlaubszeiten eine Fristverlängerung zu beantragen. Dies ist in diesem Falle nicht erfolgt.	---

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	<p>Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, bedeutet dies keine Zustimmung zu der Planung. Ihre Frist ist komplett in den Sommerferien gesetzt, und eine Bearbeitung zu dieser Zeit ist oft nur schwer möglich. Auch Ehrenamtliche möchten ihren Urlaub nutzen.</p> <p>Aufgrund des hohen Arbeitsanfalls können unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort zudem kapazitätsbedingt leider nicht immer eine Stellungnahme erarbeiten.</p>		
4	Gesundheitsamt Sachbereich Trinkwasser- und Umwelthygiene Schreiben vom 31. Juli 2023		
4.1	Zu den abgerufenen Unterlagen wird vom Sachbereich Trinkwasser- und Umwelthygiene wie folgt Stellung genommen: Keine Einwände.	Kenntnisnahme	---
4.2	Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	Das Gesundheitsamt wird über den Satzungsbeschluss und das Ergebnis der Abwägung informiert.	Ja
5	Südwestrundfunk SWR Schreiben vom 31. Juli 2023		
5.1	Wir beziehen uns hier auf unsere Schreiben vom 10/2019 und 07/2021.	Kenntnisnahme	---
5.2	Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine bestehenden bzw. geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen.	Kenntnisnahme	---
5.3	Im Hinblick auf Verkleidungsmaterialien und Gebäudeausmaße weisen wir erneut darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört	Kenntnisnahme	---

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potenziell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.		
5.4	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.	Kenntnisnahme	---
6	Stadtwerke Stuttgart E-Mail vom 3. August 2023		
	Die Stadtwerke Stuttgart haben keine Anmerkungen zu diesem Projekt.	Kenntnisnahme	---
7	NABU Stuttgart e.V. Schreiben vom 6. August 2023		
7.1	Der NABU Stuttgart e.V. kann dem BPlan-Entwurf in der vorliegenden Fassung nicht zustimmen.	Kenntnisnahme	---
7.2	Begründung: Als Beteiligte in einem Forschungsvorhaben (RAMONA) hat der NABU Stuttgart nachgewiesen, dass in den letzten Jahrzehnten innerhalb der Stadt Stuttgart in regelmäßig rechtswidriger Weise kein erforderlicher Naturschutzausgleich - für wahrscheinlich hunderte von Maßnahmen – erfolgte.	Kenntnisnahme Die Behauptung des NABU die Stadt Stuttgart würde regelmäßig rechtswidrig handeln, wird zurückgewiesen.	---
7.3	Die Stadt unterliegt aus klimatischer Sicht sowieso einer Extremlage, so dass – unter zutreffender	Kenntnisnahme	---

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	<p>Beachtung von Leben und Gesundheit ihrer Bewohner*innen – frühzeitig Maßnahmen im Hinblick auf Klimaschutz, Arten- und Naturschutz sowie Wasserversorgungsvorsorge im gesamten Stadtgebiet hätte erfolgen müssen. Obwohl der NABU Stuttgart e.V. in vielen Verfahren der letzten Jahre (bzw. Jahrzehnte) hierfür Vorschläge unterbreitet und Forderungen erhoben hat, blieb dies bisher – oft mit Verweis auf die Rechtslage durch §§ 13a / 13b – unbeachtet. Offenbar bedarf es der höchstrichterlichen Einsicht in den Ernst der ökologischen Lage, um auch in stadtplanerischen Bereichen verändert aktiv zu werden.</p>		
7.4	<p>Der NABU Stuttgart fordert demnach, der BPlan-Änderung klimatische und naturschutzorientierte Gesichtspunkte des Jahres 2023/24 zugrunde zu legen.</p> <p>Das Gebiet ist demnach weitgehend energieneutral (reduzierter Verbrauch und Photovoltaik + Speicher) sowie mit dem Zwang zur Fassadenbegrünung und Schaffung von Lebensräumen für Vögel, Fledermäuse, Insekten und Reptilien zu entwickeln. Dies beginnt z.B. mit der Bepflanzung der Hochwasserschutzbauwerke mit Blütenpflanzen, der Oberflächengestaltung für Reptilien- und Insektenbehausungen etc. Auch ist es zeitgemäß, dass in derartigen Gebieten das Sammeln von Niederschlagswasser zur Nutzung als Brauchwasser sowie zur Kühlung der Oberflächen an Hitzetagen gefordert wird.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels, weshalb hier nur die Art der Nutzung mit einem Ausschluss von Einzelhandel neu geregelt wird.</p> <p>Eine Gebietsentwicklung im Sinne einer weiteren Bebauung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.</p>	Nein
7.5	<p>Der NABU Stuttgart bittet darum, ihm eine entsprechend veränderte Planung sowie den Entwurf einer zugehörigen Textfassung zukommen zu lassen.</p>	<p>Der NABU wird über den Satzungsbeschluss und das Ergebnis der Abwägung informiert.</p>	Nein

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
		Änderungen am Bebauungsplan sind nicht vorgenommen worden. (s. Ziffer 7.4)	
8	Netze BW Schreiben vom 8. August 2023		
	Der aufzustellende B-Plan beinhaltet die planungsrechtliche Aufstellung des Einzelhandels. Gegenstand des Verfahrens sind somit keine planungsrechtlichen Belange wie Ausweisungen von Leitungsrechte und Versorgungsflächen. Somit bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme	---
9	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes hier: Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Neckar Schreiben vom 17. August 2023		
9.1	Das hier betroffene Gewerbegebiet verläuft entlang der Bundeswasserstraße Neckar und grenzt an einem Hochwasserdamm. Die sich hieraus ergebenden Fragestellungen und Interessen des WSA Neckar sind in Anlage 3 Begründung zum Bebauungsplanentwurf unter Kapitel 10.5 Schutzgut Wasser bereits ausreichend beantwortet und berücksichtigt.	Kenntnisnahme	---
9.2	Sollten sich Änderungen im Bebauungsplan ergeben, ist das WSA Neckar hierüber zu informieren.	Das WSA Neckar wird über den Satzungsbeschluss und das Ergebnis der Abwägung informiert. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht vorgenommen worden.	Ja
10	Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur Schreiben vom 21. August 2023		
10.1	<u>Raumordnung</u> Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Kenntnisnahme	---
10.2	Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, Plansatz (PS)	Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs.	Nein

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	3.3.6 (G) Regionalplan Stuttgart. Dieses Vorbehaltsgebiet soll gegen die zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung der Wassergüte und Wassermenge gesichert werden. Wir bitten, dies bei der weiteren Planung und Abwägung zu berücksichtigen.	2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels, weshalb hier nur die Art der Nutzung neu geregelt wird. Die genannten Themen werden in der Begründung unter der Schutzgutbetrachtung Wasser behandelt.	
10.3	Im Übrigen verweisen wir auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser und dessen erhebliche Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.	Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels, weshalb hier nur die Art der Nutzung neu geregelt wird. Die genannten Themen werden in der Begründung unter der Schutzgutbetrachtung Wasser behandelt.	Nein
10.4	<u>Landwirtschaft</u> Abt. 3 – Landwirtschaft – verweist auf die Stellungnahme der Unteren Landwirtschaftsbehörde.	Kenntnisnahme	---
10.5	<u>Mobilität, Verkehrs, Straßen</u> <i>Lediglich Angabe von Kontaktdaten für Rückfragen.</i>	Kenntnisnahme	---
10.6	<u>Umwelt</u> <i>Lediglich Angabe von Kontaktdaten für Rückfragen.</i>	Kenntnisnahme	---
10.7	<u>Abteilung 8 – Denkmalpflege</u> – meldet Fehlanzeige.	Kenntnisnahme	---
10.8	<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.	Das Regierungspräsidium Stuttgart wird über den Satzungsbeschluss und das Ergebnis der Abwägung informiert.	Ja

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.		
11	Amt für Umweltschutz Schreiben vom 22. August 2023		
11.1	<u>Altlasten/Schadensfälle:</u> Von erheblichen Auswirkungen der Planung auf Altlasten bzw. von Altlasten auf die geplante Nutzung ist nicht auszugehen. Durch die geplante Regelung zur Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Einzelhandel) ergeben sich keine Erdarbeiten, Nutzungsänderungen o.ä. Erkundungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	---
11.2	<p>Im Geltungsbereich ist bereichsweise mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Auf folgende Altstandorte wird hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Bosch Kondensatorenwerke“ (ISAS-Nr. 4406; Flste. 1050, 1050/1, 1152/6, 1152/7, 1215/4, 1215/5): Nutzung durch eine Kondensatorenfabrik ca. von 1945-86, 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. 1965-98, bislang keine technische Erkundung. <p>Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand im Vorfeld von Baumaßnahmen im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 216-88696, Altlastenauskunft@stuttgart.de).</p>	Das Thema Altlasten wurde bereits in der Begründung beim Schutzgut Boden und Fläche dargestellt.	Ja
12	Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 25. August 2023		

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
12.1	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	Kenntnisnahme	---
12.2	<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.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	Kenntnisnahme	---
12.3	<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> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.</p>	Die geotechnischen Hinweise sind für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes (Ausschluss des Einzelhandels) nicht relevant.	Nein

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	<p>Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>		
12.4	<p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme	---

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
12.5	<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	---
12.6	<u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Kenntnisnahme	---
12.7	<u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme	---
12.8	<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme	---
12.9	<u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme	---
13	Vodafone E-Mail vom 25. August 2023		
	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im	Kenntnisnahme	---

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.		
14	Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Schreiben vom 29. August 2023		
14.1	Wir bedanken uns für die eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir gerne wahrnehmen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planerischen Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt an diesem Standort umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden, nachdem das aktuelle Planrecht nach höchstrichterlicher Auffassung keinen Bestand hat.	Kenntnisnahme	---
14.2	Mit dem angestrebten vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet soll damit auch die seitens der Stadt angestrebte Sicherung des Standorts für Gewerbe und Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude erreicht werden. Die Innenentwicklung von Flächen für gewerbliche Nutzungen liegt im Interesse der gewerblichen Wirtschaft, sodass wir die Planung in diesem Punkt grundsätzlich begrüßen.	Kenntnisnahme	---
14.3	Darüber hinaus hat sich die IHK Region Stuttgart 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 zwar nachvollziehen. Sie muss aber aus übergeordneten Gründen und wegen ihres Einsatzes für die gesamte	Kenntnisnahme	---

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
	gewerbliche Wirtschaft sowie mit Blick auf den langfristigen Funktionserhalt von Innenstädten, Ortskernen und Versorgungszentren als Grundlage für das Wirtschaften gewerblicher Unternehmen diesem Konzept Rechnung tragen und ihm Vorrang vor dem berechtigten Partikularinteresse des Betreibers einräumen.		
14.4	Unter Abwägung aller Gesichtspunkte müssen wir uns daher der Argumentation des Stadtplanungsamtes anschließen.	Kenntnisnahme	---
14.5	Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen dankbar.	Die Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart wird über den Satzungsbeschluss und das Ergebnis der Abwägung informiert.	Ja
15	Handwerkskammer Region Stuttgart Schreiben vom 4. September 2023		
15.1	Grundsätzlich begrüßen wir die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Prinzipiell befürworten wir den generellen Ausschluss von Einzelhandel zum Schutz für das produzierende Gewerbe.	Kenntnisnahme	---
15.2	Wir regen jedoch an, in den textlichen Festsetzungen Einzelhandel in untergeordnetem Umfang in Verbindung mit produzierendem und/oder verarbeitendem Gewerbe wenigstens für ausnahmsweise zulässig zu erklären und dadurch Handwerksbetrieben die Möglichkeit einer untergeordneten Verkaufsfläche für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren zu schaffen (sog. Handwerkerprivileg).	Änderungen am Bebauungsplan sind nicht vorgenommen worden. Es wird auf Ziffer 5 der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen. Darin wird u.a. klargestellt, dass die bestehenden Gastronomiebetriebe, die Tankstelle mit Shop sowie die Autowerkstatt mit untergeordnetem Verkauf im Plangebiet nicht dem Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen des vorliegenden Bebauungsplanes unterliegen.	Nein

Nr.	Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
15.3	Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.	Die Handwerkskammer Region Stuttgart wird über den Satzungsbeschluss und das Ergebnis der Abwägung informiert.	Ja
16	Verband Region Stuttgart Schreiben vom 17. September 2023		
16.1	Der Planungsausschuss der Regionalversammlung hat sich in seiner Sitzung am 15.09.2021 mit dem Bebauungsplanverfahren Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) befasst und hierzu die folgende Stellungnahme beschlossen: „Dem Bebauungsplan „Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße“ stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen.“	Kenntnisnahme	---
16.2	Diesem Beschluss liegt die folgende regionalplanerische Wertung zugrunde: „Das Plangebiet liegt außerhalb im Regionalplan für großflächigen Einzelhandel festgelegter Vorranggebiete und stellt eine städtebaulich 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.“	Kenntnisnahme	---
16.3	Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen dieses Verfahrens und die gewährte Fristverlängerung.	Kenntnisnahme	---