

Stuttgart, 12.07.2011

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen im Stadtbezirk Wangen (Wa 61)  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	26.07.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.07.2011

**Beschlußantrag:**

Der Bebauungsplan Gewerbepark Kesselstraße/Heiligenwiesen mit Satzung über örtliche Bauvorschriften im Stadtbezirk Wangen (Wa 61) wird in der Fassung des Entwurfes des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 5. Mai 2010/28. September 2010/ 8. April 2011/22. Juni 2011 als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 5. Mai 2010/28. Sep-tember 2010/8. April 2011/22. Juni 2011.

Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung im Maßstab 1 : 10 000 dargestellt.

Die Anregungen der Beteiligten Nr. 1 und Nr. 2 konnten nicht berücksichtigt werden.

**Begründung:**

Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Planungsziele

Die Aufsiedlung des zwischen den Ortskernen Hedelfingens und Wangens liegenden Gewerbegebiets erfolgte in den 50-er Jahren. Inzwischen ist die Anzahl produzierender Betriebe zurückgegangen. Stattdessen haben sich alle Arten von Dienstleistungsbetrieben (z. B. Werkstätten, Banken) sowie Logistikbetriebe, Großhandelsbetriebe u. Ä. in dem Gebiet angesiedelt.

Für den Geltungsbereich existieren lediglich nicht wirksame Bebauungspläne. Bauanträge wurden deshalb nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem im Jahre 2000 beschlossenen Rahmenplan „Gewerbepark Wangen - Hedelfingen“ erteilt. Dieser macht Vorgaben bezüglich der Flächennutzung und Baumassenverteilung in Anlehnung an die BauNVO.

Um Eigentümern und Nutzern Planungssicherheit zu geben und um die

städtebauliche Ordnung zu sichern, sollen die Vorgaben des Rahmenplans und der städtischen Entwicklungskonzepte in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Das Gebiet soll entsprechend seiner heutigen und auch künftig gewünschten Nutzung als Gewerbegebiet gesichert werden. Immer häufiger sollen jedoch in frei werdenden bisher gewerblich genutzten Gebäuden Vergnügungseinrichtungen untergebracht werden. Das derzeit geltende Recht bietet keine ausreichende Möglichkeit, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros ausreichend zu steuern. Für die Stadt Stuttgart ist eine gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption in Arbeit, die die Grundlage zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten darstellen soll. Die Inhalte wurden bei den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Darüber hinaus sollen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandel und Zentrenkonzepts (GR Drs. 222/2008) welches 2008 vom Gemeinderat beschlossen wurde, planungsrechtlich umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt außerhalb des darin definierten zentralen Versorgungsbereichs Wangens. Es soll jedoch vermieden werden, dass sich das Plangebiet als Einzelhandelsstandort weiter entwickelt. Deshalb wird Einzelhandel im Plangebiet generell ausgeschlossen. Im Plangebiet vorhandene Betriebe werden nach § 1 (10) BauNVO planungsrechtlich gesichert, und um deren betriebliche Existenz auch in Zukunft zu ermöglichen, sind Erneuerungen und Änderungen der bestehenden Betriebe unter Beibehaltung der baurechtlich genehmigten Verkaufsfläche möglich. Eine Anhäufung von Einzelhandelsnutzungen ist durch die vorhandenen Betriebe nicht gegeben.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Vorgaben des Regionalplans und des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts. Damit werden zentrale Versorgungsbereiche im Zentrum Wangens gesichert und gestärkt und im Gewerbegebiet Flächen für produktions- und dienstleistungsbezogene Nutzungen vorgehalten, gesichert und die städtebauliche Entwicklung gestärkt.

Um trotzdem im Nahbereich von Wangen Flächen für Einzelhandel anbieten zu können, soll in einem entsprechend geprägten Teilbereich des nördlich von Wangen gelegenen Gewerbegebiets (Wangen Nord) auch künftig Einzelhandel möglich sein.

#### Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 14. Dezember 2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbepark Kesselstraße/Heiligenwiesen (Wa 61) beschlossen.

Die Anregungen, die bei der in der Zeit vom 4. Mai bis 18. Mai 2007 durchgeführten, frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und bei dem am 15. Mai 2007 durchgeführten Erörterungstermin vorgebracht wurden, sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 2 dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. nach § 4 (2) BauGB beteiligt. Die vorgebrachten Anregungen wurden teilweise in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die Gründe, warum Anregungen nur teilweise oder nicht berücksichtigt werden konnten, sind in der Anlage 3 und 4 dargestellt.

### Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 28. September 2010 einstimmig die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit der Maßgabe beschlossen, dass eine Formulierung aufgenommen wird, wonach Vergnügungsstätten vollständig ausgeschlossen werden sollen. Für die Vergnügungsstätte (Diskothek) Longhorn soll es – falls erforderlich – eine Ausnahmeregelung geben, welche den Bestand sichert (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Mit Datum vom 28. September 2010 wurde der Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf vom 5. Mai 2010/28. September 2010 und die Begründung mit Umweltbericht vom 5. Mai 2010/28. September 2010 und die weiteren zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden, wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen waren in der Zeit vom 15. Oktober bis 15. November 2010 öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit haben 2 Beteiligte und einige, der über die Auslegung informierten Träger öffentlicher Belange, Anregungen vorgebracht.

### Änderungen mit Datum vom 8. April 2011

Die eingegangenen Anregungen haben zu folgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs geführt:

- Änderung des Geltungsbereichs
- Festsetzungen eines Leitungsrechts und einer Fläche mit Pflanzverpflichtung
- Änderungen und Ergänzungen bei den textlichen Festsetzungen
- Ergänzungen der Begründung hinsichtlich der Art der Nutzung insbesondere der Zulässigkeit von Einzelhandel und Vergnügungsstätten.

Die Begründung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet und den geänderten Festsetzungen angepasst.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf vom 5. Mai 2010/28. September 2010/8. April 2011 und die Begründung mit Umweltbericht vom 5. Mai 2010/28. September 2010/8. April 2011 wurde gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt.

Die Auslegung fand in der Zeit von 29. April bis 13. Mai 2011 statt. Während dieser Zeit sind keine Anregungen von Bürgern eingegangen. Anregungen von Behörden und von den Trägern öffentlicher Belange sind in der Anlage 5 dargestellt.

### Änderungen mit Datum vom 22. Juni 2011

Aufgrund der neuesten Rechtsprechung ist es erforderlich, die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für das GE2-Gebiet zu ändern:

Es ist ausreichend, das Wohnen im GE2-Gebiet durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu schützen. Dadurch wird auch das Wohnen im Gebiet auf der anderen Seite der Kesselstraße geschützt.

Der entsprechende Passus in der GE2-Festsetzung im Plan und in der Begründung wird gestrichen.

Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis auf die DIN 4109 ergänzt. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet und den geänderten Festsetzungen angepasst.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht wurden deshalb mit Datum vom 22. Juni 2011 geändert. Der geänderte Bebauungsplanentwurf vom 5. Mai 2010/28. September 2010/ 8. April 2011/22. Juni 2011 und die Begründung mit Umweltbericht vom 5. Mai 2010/28. September 2010/ 8. April 2011/22. Juni 2011 wurden deshalb erneut ausgelegt.

Die Auslegung erfolgt in der Zeit vom 8. Juli bis 22. Juli 2011. Sollten während dieser Zeit Anregungen eingehen, wird dem Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner Sitzung am 26. Juli 2011 und dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 27. Juli 2011 berichtet.

#### Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung wurde gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine prinzipiellen Bedenken vorgebracht. Die Anregungen des Amts für Umweltschutz und der EnBW konnten nur teilweise berücksichtigt werden (Anlagen 3 und 4).

#### Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB

Die Grundzüge der Planung und ihre wesentlichen Auswirkungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 5. Mai 2010/28. September 2010/8. April 2011/22. Juni 2011 dargestellt. Auf sie wird Bezug genommen.

Im Umweltbericht sind als Teil der Begründung die Umweltauswirkungen gemäß § 2 (4) und § 2 a BauGB dargelegt.

#### Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplans zum gegenwärtigen Planungsstand keine Änderung in der Bilanz.

#### Veränderungssperre

Für das Flurstück 378, Kesselstraße 1 wurde am 17. Juli 2008 eine Veränderungssperre beschlossen um die Planungsziele zu sichern und einen Bauantrag abweisen zu können. Die nochmalige Verlängerung wurde am 17. Juli 2010 beschlossen. Die Veränderungssperre gilt bis zum 12. August 2011. Bis zu diesem Zeitpunkt muss der Bebauungsplan in Kraft getreten sein.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Die Erschließung ist weitgehend vorhanden und auch abgerechnet.

Für die Herstellung des geplanten Kreisverkehrs im Bereich der Kesselstraße/Otto-Konz-Brücken ist laut Angabe des Tiefbauamts mit Kosten in Höhe von ca. 600.000 € zuzüglich der Kosten für den Grunderwerb, die auf ca. 25.000 € geschätzt werden, zu rechnen.

Die Kosten für die Umgestaltung der Straße Heiligenwiesen sind nicht beitragsfähig und gehen deshalb zu Lasten der Landeshauptstadt Stuttgart. Im Bereich der Grundstücke 350/3 Heiligenwiesen 26, 28 und 30 werden Park- und Verkehrsgrünflächen neu geplant. Die Straßenflächen dafür sind noch nicht abgerechnet und es findet deshalb ein Beitragsrückfluss statt, dessen Höhe noch nicht angegeben werden kann.

Der Planungsvorteil beträgt nach Angaben des Stadtmessungsamts überschlägig 6,8 Mio. €. Unberücksichtigt sind dabei Kosten für die Beseitigung evtl. vorhandener Altlasten.

#### **Beteiligte Stellen**

keine

#### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

#### **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

1. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 5. Mai 2010 / 28. September 2010/8. April 2011/22. Juni 2011
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
3. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
  - 4 a Namensliste der Beteiligten
  - 4 b Schreiben des Beteiligten Nr. 1 vom 14. November 2010
5. Erneute Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. § 3 Abs. 2 BauGB
6. Text zum Bebauungsplanentwurf vom 5. Mai 2010/28. September 2010/8. April 2011/22. Juni 2011
7. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs vom 5. Mai 2010/ 28. September 2010/8. April 2011/22. Juni 2011

## **Begründung**

### **Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **1. Plangebiet**

##### **1.1 Lage im Raum, Größe**

Die durch den Geltungsbereich erfasste Fläche befindet sich zwischen den Ortskernen Hedelfingens und Wangens und wird begrenzt durch die Otto-Konz-Brücken im Norden, die Uferstraße/B 10 im Osten, Heiligenwiesen im Süden und die Hedelfinger Straße und Kesselstraße im Westen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 12,1 ha.

##### **1.2 Bestand**

Das Gewerbegebiet wurde in den 50-er Jahren aufgesiedelt. Produzierendes Gewerbe ist mittlerweile kaum mehr zu finden, dafür alle Arten von Dienstleistungsbetrieben wie Werkstätten, Banken, Fitnessstudios usw. Dazu kommen Logistikbetriebe, Großhandelsbetriebe und wenige Einzelhandelsbetriebe. Entlang der Hedelfinger Straße ist überwiegend Wohnnutzung vorhanden.

#### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

##### **2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Aufsiedlung des Gebietes in den 50-er Jahren geschah zum überwiegenden Teil auf der Grundlage der Festsetzungen „Industriegebiet“ und Baustaffel 3 aus nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen. Neuere Bauten wurden auf der Grundlage von § 34 BauGB unter Beachtung des Rahmenplans „Gewerbepark Wangen – Hedelfingen“ genehmigt.

Dieser wurde zur Steuerung des Wandels der Nutzungsstruktur im Jahr 2000 vom Gemeinderat beschlossen. Der Rahmenplan macht Vorgaben bezüglich der Flächennutzung und Baumassenverteilung in Anlehnung an die BauNVO. Jedoch können mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans die städtebaulichen Ziele präziser umgesetzt werden.

In freiwerdenden bisher gewerblich genutzten Gebäuden sollen immer öfters Vergnügungseinrichtungen untergebracht werden, deren Ansiedlung mit dem derzeit geltenden Recht nicht ausreichend gesteuert werden kann. Darüber hinaus wurde im Jahr 2008 mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Zielrichtung für die Versorgung der Bevölkerung durch den Einzelhandel festgelegt. Die Umsetzung dieses Konzepts kann nur durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen erfolgen.

## 2.2 **Geltendes Recht und andere Planungen**

Der Bebauungsplan ist aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. In ihm ist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gewerbliche Baufläche, für den Bereich zwischen Heiligenwiesen, Hedelfinger Straße und dem Straßenflurstück 367 gemischte Baufläche dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren die nicht wirksamen Bebauungspläne 1956/041 und 1961/087 (in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen), welche sowohl Angaben über die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen sowie die Verkehrsflächen machen.

Unter Beachtung der Ziele des im Jahre 2000 beschlossenen Rahmenplans "Gewerbepark Wangen – Hedelfingen" werden Bauanträge nach § 34 BauGB beurteilt.

Im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) ist ein Ausbau der B 10 vorgesehen, dafür ist eine 20 m breite Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) freizuhalten. Diese ist im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt.

## 3. **Planinhalt**

### 3.1 **Städtebauliche Konzeption**

Der vorhandenen Nutzung entsprechend soll vorwiegend die gewerbliche Nutzung durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gestärkt werden. Aber auch vorhandene ergänzende Nutzungen wie Wohnen sind durch die Festsetzung eines Mischgebietes östlich des VFL Wangen zu sichern. Die Gliederung des Gebiets nach Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung der Betriebe, sowie zulässigen Gebäudehöhen soll Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen vermeiden und in Teilgebieten, vor allem östlich der Kesselstraße, höherwertige Nutzungen mit entsprechender repräsentativer Gestaltung ermöglichen.

Erschlossen werden die Grundstücke wie bisher über die Kesselstraße, über die Straße Heiligenwiesen und über die Hedelfinger Straße.

### 3.2 **Art der baulichen Nutzung**

#### **Gewerbegebiete**

Die zwischen Kesselstraße und Heiligenwiesen gelegene Fläche wird entsprechend ihrer heutigen und auch künftig gewünschten Nutzung und in Übereinstimmung mit den Zielen des aktuellen Flächennutzungsplans (Gewerbliche Baufläche) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Es sind dort nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art vorhanden, Wohnen kommt nur in Betriebswohnungen vor. Der von Heiligenwiesen erschlossene Teil (GE1), der sich entlang der B 10 erstreckt, ist auf Grund dieser Lage durch Verkehrsemissionen stark belastet. Deshalb werden hier bezüglich der Art der baulichen Nutzung für die Gewerbebetriebe unwesentlich

Einschränkungen festgesetzt.

Anders der an der Kesselstraße gelegene Teil (GE2 und GE3) an dem sich teilweise schon höherwertige Büronutzung angesiedelt hat. Hier soll die städtebauliche Ordnung verbessert werden, indem im Gebiet GE2 künftig nur Gewerbebetriebe allgemein zulässig sein sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Langfristig soll mit der Gliederung des Gewerbegebiets und mit Durchgrünung und Baumbeten auch eine repräsentative städtebauliche Gestaltung entlang der Kesselstraße erreicht werden. Ein solches Umfeld soll die Ansiedlung hochwertiger Büroarbeitsplätze begünstigen.

Hierzu ist auch die Zulässigkeit von Betrieben und Betriebsteilen zu regeln, die diese Kriterien nicht erfüllen können. Deshalb wird in den Gebieten GE2 und GE3 die Größe von Lagerplätzen anteilig zur Grundstücksgröße begrenzt. Sie sollen 30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

### **Mischgebiet**

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs zwischen Kesselstraße und Hedelfinger Straße ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. An der Kesselstraße sind überwiegend gewerbliche Nutzungen zu finden. Wohnen kommt vorwiegend entlang der Hedelfinger Straße vor. Über das Gebiet verteilt finden sich verschiedene Dienstleistungsbetriebe, Montagebetriebe, Vertriebsfirmen sowie Einzel- und Großhandelsbetriebe. Auch kirchliche Nutzungen sind vorhanden.

Der Wohnanteil nach Geschossfläche beträgt ca. ein Drittel der gesamten Geschossfläche. Dieser vorhandene Wohnanteil soll in Übereinstimmung mit den Zielen des aktuellen Flächennutzungsplans (Gemischte Baufläche) gesichert und entwickelt werden. Da ohnehin weitere mischgebietstypische Nutzungen, wie kirchliche und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorhanden und weiterhin städtebaulich gewünscht sind, wird hier ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

### **Einzelhandel**

Das städtische Einzelhandelskonzept, das vom Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats am 15. Juli 2008 beschlossen wurde, weist ein hierarchisch gegliedertes fünfstufiges Zentralsystem zur Steuerung und nachhaltigen Entwicklung des Einzelhandels in Stuttgart aus. Innerhalb dieser Gesamtbetrachtung gibt es Gebiete, in denen Einzelhandelsnutzung grundsätzlich auszuschließen ist, sowie Gebiete, in denen Einzelhandelsnutzung eingeschränkt und nur in Ausnahmefällen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden soll. In diesem Konzept ist der zentrale Versorgungsbereich Wangens als D-Zentrum mit örtlicher Bedeutung ausgewiesen. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Ulmer Straße vom Wangener Marktplatz bis Renzwiesen. Daran schließt sich ein Ergänzungsbereich an bis zur Einmündung der Inselstraße.

Das Plangebiet liegt außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs. Zum

Schutz des Wangener Zentrums und zur Sicherung der Nahversorgung der Bewohner wird deshalb Einzelhandelsnutzung im GE1, GE2, GE3 und auch im MI ganz ausgeschlossen.

Im Plangebiet bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe werden planungsrechtlich gesichert. Die Gebäudezugänge des Einzelhandelsbetriebs Kesselstraße 17 und die Getränkehandlung mit Gaststätte, Kesselstraße 29 liegen ca. 240 m voneinander entfernt. Beide Einzelhandelsbetriebe werden als städtebaulich verträglich bewertet und sollen daher über § 1 (10) BauNVO planungsrechtlich gesichert werden, um die betriebliche Existenz auch in Zukunft zu ermöglichen. Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen der bestehenden Betriebe, jedoch unter Beibehaltung der baurechtlich genehmigten Verkaufsfläche.

Zur Förderung von produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben im Plangebiet soll der Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch diese Betriebe bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig sein. Bei den dort angebotenen Waren und Dienstleistungen muss es sich um Waren und Dienstleistungen handeln, die durch die Betriebe selbst hergestellt bzw. angeboten werden.

Eine Anhäufung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ist durch die bereits vorhandenen Betriebe nicht gegeben. Dies ist auch durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von direkt den Betrieben zugeordneten Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten Randsortimenten nicht zu erwarten.

Der im MI an der Kesselstraße gelegene Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auf dem Flurstück 356/11 liegt von den beiden Betrieben im GE 2 weiter als 150 m Luftlinie entfernt. Der Betrieb wird als städtebaulich verträglich bewertet und soll daher über § 1 (10) BauNVO planungsrechtlich gesichert werden, um die betriebliche Existenz auch in Zukunft zu ermöglichen. Die Summe der Verkaufsflächen aller drei bestehenden Betriebe unterschreitet deutlich 800 m<sup>2</sup>. Um den Gegensatz zu den Zielen des Einzelhandelskonzepts nicht zu vergrößern, sollen jedoch die Verkaufsflächen der drei vorhandenen Betriebe auf die bestehenden Größen beschränkt bleiben.

Die Sicherung dieser Einzelhandelsbetriebe durch Erneuerungen und Änderungen dient der Investitionssicherheit und ist mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart vereinbar.

Zentrale Versorgungsbereiche sollen entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart als „Einkaufszentren“ gesichert und gestärkt werden, mit je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereichs möglichst vollständigem Sortimentsspektrum und im Einzelfall der jeweiligen Berücksichtigung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Gewerbegebiete sollen vornehmlich für produktions- und dienstleistungsbezogene Nutzungen vorgehalten werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ist erforderlich, um den zentralen Versorgungsbereich in Wangen nicht zu gefährden. Die allgemeinen Zweckbestimmungen der Baugebiete bleiben gewahrt.

Eine spekulative Bodenpreisentwicklung zu Lasten des produzierenden und produktionsnahen Gewerbes, Handwerks, dienstleistungsbezogenen Gewerbes und Logistik wird damit verhindert.

Der Ausschluss nicht zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet ist städtebaulich dadurch begründet, dass im in der Nähe befindlichen Plangebiet Wangen-Nord die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment ermöglicht werden soll.

### **Bordelle und Vergnügungsstätten**

Im GE1 ist eine Gewerbegebietsstruktur vorhanden, die überwiegend geprägt ist durch Produktionsbetriebe, Montagebetriebe, Logistik und Lagernutzung. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Flächen, die im Zuge des Strukturwandels brach gefallen sind, nicht ohne Weiteres adäquate Nachnutzungen erhalten. Eine große Rolle spielt hierbei auch das städtebauliche Umfeld. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben, Wettbüros und Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) kann die städtebauliche Umgebung negativ prägen, benachbarten Firmen wird die „Adressbildung“ erschwert. Die Konkurrenz um Stellplätze kann zu Konflikten zwischen Gewerbebetrieben und den Besuchern von Vergnügungsstätten führen. Einer Verdrängung der vorhandenen Gewerbebetriebe durch gewinnträchtigere Nutzungen soll vorgebeugt werden, auch um das Bodenpreisgefüge stabil zu halten. Die Flächen sollen für Handwerk, Produktion, Verwaltung und Dienstleistung vorgehalten werden.

Um die bestehende Struktur des Gewerbegebiets zu erhalten und städtebaulich weiterentwickeln zu können, werden deshalb im GE1 Bordelle, bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und Wettbüros ausgeschlossen.

Um der vorhandenen Vergnügungsstätte (Diskothek), Heiligenwiesen 6, auch in Zukunft die betriebliche Existenz zu ermöglichen, wird diese Vergnügungsstätte über § 1 (10) BauNVO planungsrechtlich (erweiterter Bestandsschutz) gesichert. Trotz sporadischer Konflikte im Hinblick auf die Parkplatzsituation in der Straße Heiligenwiesen wird der Betrieb insgesamt als städtebaulich verträglich betrachtet. Um weitere Spannungen zu vermeiden, soll die Nutzfläche auf die jetzt vorhandene beschränkt bleiben. Die Entfernung der Diskothek zu den nächstgelegenen Wohngebäuden in Wangen beträgt mindestens 450 m. Sichtbarkeit und direkte Einwirkung auf die nächstgelegene Wohnbebauung an der Hedelfinger Straße ist nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung ist somit nicht zu befürchten.

In den Gebieten GE2 und GE3 ist eine durch Dienstleistungsbetriebe und Büronutzung geprägte Betriebsstruktur vorhanden (Postbank, Dekra-Schulungszentrum, Anwälte usw.), die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans weiterentwickelt werden soll. Mit der Umgestaltung der Kesselstraße sind hierfür bereits gute Voraussetzungen im Hinblick auf die Stadtgestalt geschaffen worden. Da die angestrebte höherwertige gewerbliche Nutzung bereits teilweise vorhanden ist, kann die Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten und Wettbüros

(insbesondere Spielhallen) gerade hier die städtebauliche Umgebung negativ prägen. Vorhandenen und künftigen benachbarten Firmen würde die „Adressbildung“ erschwert. Dies könnte zu negativen Auswirkungen auch auf die Geschäftstätigkeit und damit auf die Konkurrenzfähigkeit der Betriebe führen. Die Konkurrenz um öffentliche Stellplätze kann zu Konflikten zwischen Gewerbebetrieben und den Besuchern von Vergnügungsstätten führen. Außerdem sollen die Flächen für u. a. Büronutzung, Verwaltung, und Dienstleistung vorgehalten werden.

Um die bestehende Struktur des Gewerbegebiets zu erhalten und im Sinne der Planungsziele des Bebauungsplans städtebaulich weiterentwickeln zu können, sollen deshalb in den GE-Gebieten Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettbüros und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Ein in der Kesselstraße betriebenes Bordell ist nicht genehmigt und planerisch nicht erwünscht.

Im Gebäude Kesselstraße 1 befindet sich zurzeit eine Spielhalle, die derzeit noch befristet genehmigt ist. Der im Jahr 2007 gestellte Antrag auf eine endgültige Genehmigung wurde zurückgestellt und mit Inkrafttreten einer Veränderungssperre wurde der Bauantrag zurückgewiesen. Die erlassene Veränderungssperre wurde inzwischen noch zweimal verlängert, da das Bebauungsplanverfahren bisher nicht abgeschlossen werden konnte. Die vom Antragsteller eingereichte Klage beim Verwaltungsgericht wurde durch Urteil vom 20. Oktober 2009 abgewiesen. Das Berufungsverfahren ist derzeit beim am VGH Mannheim anhängig.

Künftig sollen planungsrechtliche Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf der Grundlage einer neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption getroffen werden. Damit soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, neu ausgerichtet und gesteuert werden. Ziele und Inhalte dieser Konzeption sollen in verbindliches Planungsrecht übergeführt werden, um künftig unerwünschte Entwicklungen zu verhindern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wa 61 befindet sich außerhalb der künftig vorgesehenen Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten, die die neue Vergnügungsstättenkonzeption vorsieht. Danach befinden sich Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten im Wesentlichen in den zentralen Versorgungsbereichen der A- bis C-Zentren (in Analogie des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes). Vergnügungsstätten aller Art sollen deshalb im Plangebiet generell ausgeschlossen werden. Im MI ist heute schon ein Wohnanteil von ca. 30 % vorhanden, der mit der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan weiterentwickelt werden soll. Diese Entwicklung wird aufgrund der heute vorhandenen mittelmäßigen städtebaulichen Attraktivität des Gebiets nicht ohne weiteres zustande kommen. Weitere Störungen wie die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) und Wettbüros, die die städtebauliche Umgebung negativ prägen können, würden diese Entwicklung gefährden. Mit einer Beeinträchtigung der bereits vorhandenen Wohnnutzung im MI wäre ebenfalls zu rechnen. Dies gilt auch für vorhandene oder geplante

Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets westlich der Hedelfinger Straße. Außerdem sollen die Flächen im MI auch für Büronutzung, Verwaltung, und Dienstleistung vorgehalten werden.

Um die vorhandene Struktur des Mischgebiets im Sinne der Bebauungsplanfestsetzung städtebaulich entwickeln zu können, werden im MI Vergnügungsstätten und Wettbüros ausgeschlossen.

### **Schank- und Speisewirtschaften**

Schank- und Speisewirtschaften sind Betriebe, die ähnlich wie Einzelhandelsbetriebe (zentrenrelevant) oder kulturelle Einrichtungen Funktionen für die Ortszentren haben können, die Nachbarschaft des Wohnstandorts brauchen und zur Belebung der Ortszentren beitragen. Ziel des Bebauungsplans ist es auch, die Flächen im Gewerbegebiet für Handwerk, Produktion, Verwaltung und Dienstleistung vorzuhalten. Deshalb soll die gesamte Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Gewerbegebiet eingeschränkt werden. Es sollen diese nur ausnahmsweise in einem begrenzten Bereich im GE3 zulässig sein. Dort, in der Nähe der Otto-Konz-Brücken, des Autohofs und der B 10-Zufahrt sind Bedingungen gegeben, die den Standort über die ebenfalls erwünschte reine Gebietsversorgung hinaus bevorzugen.

Die weiter südlich gelegene vorhandene Gaststätte Kesselstraße 29 wird gemäß § 1 (10) BauNVO planungsrechtlich gesichert, um die betriebliche Existenz auch in Zukunft zu ermöglichen.

### **Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke**

Um den Charakter des Gebietes zu erhalten und Flächen vorwiegend für Produktion, Handwerk, Dienstleistung und Verwaltung vorzuhalten werden im GE1 Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Auch aufgrund der Emissionen der benachbarten B 10 ist dieser Bereich städtebaulich für die Unterbringung solcher Nutzungen weniger geeignet. Im Gebiet GE2 dagegen, das wegen des größeren Abstands von der B 10 von den Emissionen weniger beeinträchtigt wird, können hier auch diese Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit den Festsetzungen für GE1, GE2, GE3 und MI können die städtebauliche Ziele erreicht werden, auch wenn bereits vorhandene Betriebe, welche nach den Festsetzungen für diese Gebiete nicht mehr allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, nach § 1 (10) BauNVO gesichert werden. Die Zweckbestimmungen der jeweiligen Baugebiete bleiben gewahrt.

## **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die vorhandene Grundstücksausnutzung ist je nach Grundstück sehr unterschiedlich und teilweise hoch. Mit der für die GE-Gebiete festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 wird der Bestand gesichert und eine angemessene bauliche Ergänzung ermöglicht.

Ohne eine weitere Einschränkung würden die Baugrenzen und die zulässige GRZ und Gebäudehöhe eine unverhältnismäßig hohe Baumasse oder Geschossfläche ermöglichen. Deshalb werden diese durch die Festsetzung einer Baumassenzahl beschränkt.

Die für Gewerbegebiete zulässige Höchstgrenze der BauNVO wird dabei eingehalten und für die Lage des Gebiets als angemessen erachtet.

Für das Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die bereits heute vorhandene Nutzungsdichte soll damit gesichert werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, die zulässige Gebäudehöhe ermöglicht aber eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung. Aufgrund des im aktuellen Flächennutzungsplan festgelegten Ziels des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist eine verhältnismäßig hohe Ausnutzung der Grundstücke städtebaulich erwünscht und erforderlich. Insbesondere da es sich dabei um Flächen handelt, die gut erschlossen sind und über eine gute Anbindung an den ÖPNV verfügen. Den Auswirkungen der Dichte wird u. a. durch Pflanzverpflichtungen Rechnung getragen. Die Freiflächen am Fuß des Wangener Berges stehen in ca. 300 m Entfernung zur Naherholung zur Verfügung. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt und die Bedürfnisse des Verkehrs sind mit der Erschließung durch die Hedelfinger Straße und die Stadtbahnlinien U 9 und U 13 befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die vorhandenen Gebäudehöhen variieren von eingeschossigen Lagergebäuden bis zu Gebäudehöhen von 27 m an der Kesselstraße. Dementsprechend ist entlang der Kesselstraße eine Höhe von 27 m bei einer Bautiefe von 35 m und 45 m festgesetzt, während entlang der Straße Heiligenwiesen eine Höhe von 15 m zulässig ist. Zur Markierung Betonung des „Eingangs“ des Gewerbegebiets ist am Kreisverkehr der Otto-Konz-Brücken ein Baufenster von 35 m mal 35 m mit einer Gebäudehöhe von 30 m festgesetzt. Im MI-Gebiet wird für den Blockinnenbereich die Höhe auf 4 m begrenzt (eingeschossig), um in der weiteren Entwicklung des Gebiets die Baumassen entlang der Straßen zu konzentrieren und damit eine entsprechende Raumbildung zu erzeugen. Entlang der Hedelfinger Straße wird eine HbA (Höhe baulicher Anlagen) von 14,00 m festgesetzt, welche eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

Das jeweils oberste Geschoss der Gebäude ist im MI und GE2 gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um zwei Meter zurückzusetzen. Dadurch tritt die Höhe der Dachgeschosse an der Traufe nicht mehr in Erscheinung. Die Traufhöhe, die von der Straße aus wirksam ist, wird geringer. Außerdem wird die Fassade durch das Zurücksetzen des obersten Geschosses horizontal gegliedert.

### **3.4 Baugrenzen und Bauweise**

Die Baugrenzen verlaufen mit mindestens 5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen, um ausreichend Platz für Parkierung und Bepflanzung zu haben.

Die Festsetzung „Geschlossene Bauweise“ berücksichtigt, dass der Grenzbau bereits heute in den Baublöcken überwiegt, wie z. B. im Mischgebiet entlang der Hedelfinger Straße. Gleichzeitig wird damit der Straßenraum gefasst. Die Innenhöfe sind so vor dem Verkehrslärm geschützt.

Zur Schaffung von Zäsuren und zur Unterstützung der Talquerlüftung wird die geschlossene Bebauung durch die Anordnung von Baugrenzen an geeigneten Stellen unterbrochen. Um den Anforderungen der unterschiedlichen Betriebe Rechnung tragen zu können, wird die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baublöcke nicht eingeschränkt.

### 3.5 Innere und Äußere Erschließung

#### **Innere Erschließung**

Alle Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen Kesselstraße, Hedelfinger Straße und Heiligenwiesen ausreichend erschlossen. In den Straßen sind ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden. Entlang der Kesselstraße wie auch der Straße Heiligenwiesen befinden sich je ca. 100 Parkplätze für PKW.

Der Knoten Kesselstraße/Otto-Konz-Brücken war eine Zeit lang als Unfallschwerpunkt eingestuft. Die Otto-Konz-Brücken sind mit rund 15 000 Kfz/Tag belastet. Im Knotenpunktsbereich Kesselstraße/Otto-Konz-Brücken mündet die Kesselstraße als Zufahrt zum Gewerbegebiet Wangen-Hedelfingen sowie die Ein-/ Ausfahrt des Autohofs, die von rund 2.500 Kfz/Tag genutzt wird. Gründe für die Unfallsituationen liegen in der Unübersichtlichkeit des Knotenpunkts bzw. der Überdimensionierung der Ein-/Ausfahrt des Autohofs.

Mit der Einrichtung eines Kreisverkehrs kann die Unfallsituation entschärft werden, da die Knotenpunktszufahrten enger gefasst werden und der Knoten selbst an

Übersichtlichkeit gewinnt. Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs wurde unter Berücksichtigung des unmittelbar angrenzenden Knotenpunkts Hedelfinger Straße/Otto-Konz-Brücken sowie der Belange des Autohofs detailliert untersucht. Technische Anpassungen wie z. B. die Installation von Induktionsschleifen sind für die Koordination des Verkehrsflusses im Straßenzug erforderlich. Die Befahrbarkeit ist für alle Richtungen und Fahrzeugarten weiterhin gewährleistet oder wird verbessert.

#### **Äußere Erschließung**

Das Gebiet Wangen/Hedelfingen ist über die Otto-Konz-Brücken an die Bundesstraße B 10 angeschlossen. Die Erschließung zwischen Wangen und Hedelfingen erfolgt über die Hedelfinger Straße. Damit ist eine gute örtliche und überörtliche Erschließung vorhanden.

Das Plangebiet ist durch die Stadtbahnhaltestelle „Hedelfinger Straße“ der Linien U 9 und U 13, die sich in unmittelbarer Nähe befindet, an den öffentlichen Nahverkehr ausreichend angebunden.

### **Ver.- und Entsorgung**

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein Bestandsgebiet, bei dem das Kanal- und Leitungsnetz bereits eingelegt ist. Für die 10 000 Volt - Kabeltrasse im Bereich Heiligenwiesen 20 ist ein Leitungsrecht (lr1) festgesetzt.

## **3.6 Sonstige Festsetzungen**

### **Nebenanlagen, Stellplätze**

Stellplätze sind innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und in den pv2 – Flächen zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen für Tiefgaragen können zugelassen werden. Dächer von Garagen sind extensiv zu begrünen (pv3). Damit sollen die wenigen Flächen, die über die festgelegten Baufenster hinausgehen, von zusätzlichen baulichen Anlagen freigehalten und ggf. begrünt werden.

### **Pflanzverpflichtung**

Für Grundstücksflächen wird durch Pflanzverpflichtung gesichert, dass auf nicht bebauten Flächen pro angefangene 300 m<sup>2</sup> maßgeblicher Grundstücksfläche jeweils ein Baum gepflanzt werden soll. Parallel zu den Verkehrsflächen setzt eine weitere Pflanzverpflichtung fest, dass bis auf Zufahrten und Stellplätze die Flächen zwischen Verkehrsflächen und Grundstück begrünt werden. Damit wird das Erscheinungsbild des Gewerbe- bzw. Mischgebiets verbessert.

## **3.7 Grünflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind lediglich kleine Verkehrsgrünflächen vorhanden. Angrenzend an die als Mischgebiet festgesetzte Fläche befindet sich jedoch das Sportgelände des VFL Wangen.

Für die an Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksteile sind Pflanzverpflichtungen festgesetzt. Der Straßenraum der Kesselstraße wie auch der Straße Heiligenwiesen wird durch Baumbestecke gegliedert.

## **3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2007 ist an der Straße Heiligenwiesen mit einem Lärmpegel aus Straßenverkehr bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 70 dB(A) nachts, an der Hedelfinger Straße mit einem Lärmpegel aus Straßenverkehr bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts, in der Kesselstraße mit einem Lärmpegel aus Straßenverkehr bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts und an den Otto-Konz-Brücken ist mit einem

Lärmpegel aus Straßenverkehr von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts zu rechnen. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für ein GE-Gebiet wie auch für ein MI-Gebiet überschritten.

Die Lärmbelastung wirkt sich auf das gesamte Plangebiet aus. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Errichtung/Anlage von Lärmschutzwänden oder -wällen) sind aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nicht wünschenswert. Deshalb sind für den gesamten Geltungsbereich Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (passiver Lärmschutz) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind mechanische und schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern kein Fenster zur lärmabgewandten Seite angeboten werden kann. Darüber hinaus ist für das Gebiet eine Kennzeichnung erfolgt.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Entsprechend der heutigen und auch künftig gewünschten überwiegend großflächigen, gewerblichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich Flachdach (D1) festgesetzt. Flachdächer sind mit einer 12 cm Substratauflage zu versehen und zu begrünen. Dachbegrünungen filtern Luftschadstoffe sowie Feinstaub und reduzieren Elektro-Smog. Die Verdunstung des im Boden gespeicherten Wassers führt zu einer Kühlung und Luftbefeuchtung und trägt damit zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Gestaltung von Müllbehälterstandplätzen getroffen.

Das Anbringen von Werbeanlagen wird durch Festsetzungen deutlich eingeschränkt, um so eine Ausweitung von Werbung nicht im Plangebiet ansässiger Betriebe zu verhindern.

#### **5. Sozialverträglichkeit**

Das Gebiet ist in unmittelbarer Nähe zwischen den Wohnstandorten Wangen und Hedelfingen gelegen. Es ist mit allen Verkehrsmitteln zu erreichen und stellt für diese Wohnstandorte „auf kurzem Weg“ erreichbare Arbeitsplätze zur Verfügung. Auch die überörtliche Anbindung ist mit dem Vollanschluss der Otto-Konz-Brücken an die B 10 und die Stadtbahnhaltestelle „Kodak“ gegeben.

Durch die Umgestaltung der Straßenräume - für die Kesselstraße ist diese schon erfolgt - kann die Aufenthaltsqualität erhöht werden, Frei- und Grünflächen stehen im Gebiet selbst nicht zur Verfügung, dafür aber die benachbarte Sportfläche des VFL Wangen und der nah gelegene Freibereich des Wangener Bergs.

#### **6. Umweltbelange**

## 6.1 **Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Planrecht geschaffen, das sich an der heutigen bereits vorhandenen Nutzung orientiert. Die mit dem Bebauungsplan möglichen Vorhaben stellen keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sondern die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen der gewachsenen Bebauung, die ohne verbindliches Planungsrecht bereits entstanden ist. Lediglich in geringem Umfang ist eine angemessene bauliche Ergänzung möglich, die voraussichtlich auch auf der Grundlage des § 34 BauGB hätte entstehen können. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind deshalb nicht zu erwarten.

Im Umweltbericht als Teil der Begründung sind die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die zu erhebenden Umweltbelange umfassend dargestellt.

## 6.2 **Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen**

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Planrecht geschaffen, das sich an der bereits vorhandenen Nutzung und Dichte orientiert. Damit stellen die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Vorhaben allenfalls einen äußerst geringen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Festsetzungen zur Sicherung eines Mindestbegrünungsanteils, zu Baumpflanzungen im Straßenraum und zur Begrünung von Flachdächern minimieren diesen Eingriff und gleichen ihn aus.

## 6.3 **Artenschutz**

Das Plangebiet ist überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung bzw. Wohnnutzung und den Straßenverkehr geprägt. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. Aufgrund dieser Ausgangslage wird auf eine Untersuchung nach § 44 BNatSchG verzichtet. Das Gebiet wird als „stark verarmt“ bewertet. Es ist allenfalls mit allgemein häufigen, wenig störungsanfälligen und anpassungsfähigen Arten zu rechnen. Insofern ist mit der Planung eine Bedrohung lokaler Populationen streng bzw. besonders geschützter Arten nicht gegeben.

## 6.4 **Klima**

In der Klimaanalyse des Nachbarschaftsverbandes Stuttgarts ist das Plangebiet als Industrie-/ Gewerbeklimatop dargestellt. Die Fläche gilt unter stadtklimatischen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig. Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen, Pflanzverpflichtungen und begrünte Dächer wird dem Rechnung getragen.

## 6.5 **Wasser- und Bodenschutz**

Zum Schutz des Grundwassers und der Bad Cannstatter und Berger Heilquellen bedürfen alle Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

## 7. **Planverwirklichung, Folgemaßnahmen, Kostenschätzung**

Der Umbau der Kesselstraße ist bereits abgeschlossen. Für den vorgesehenen Kreisverkehr an der Kesselstraße/Otto-Konz-Brücken ist nach Auskunft des Tiefbauamts mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 600.000 € zuzüglich der Kosten für den Grunderwerb von ca. 25.000 € zu rechnen.

## 8. **Statistische Daten**

Fläche des Geltungsbereichs	12,2 ha, davon
Gemischte Baufläche (MI)	ca. 1,9 ha
Gewerbliche Baufläche (GE)	ca. 7,8 ha
Verkehrsfläche	ca. 2,5 ha

## **Teil II Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

### **3. Zusätzliche Angaben**

3.1 Beschreibung der Arbeitsmethodik

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

### **1. Einleitung**

Mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet Kesselstraße/Heiligenwiesen sollen die im Rahmenplan „Gewerbepark Wangen - Hedelfingen“ festgelegten städtebaulichen Ziele in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden.

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Bundesstraße 10 und den Neckar begrenzt und ist zwischen den Otto-Konz-Brücken und der Straße Heiligenwiesen gelegen.

Die Flächen sind bereits heute fast vollständig bebaut bzw. versiegelt. Durch die Umgestaltung der Kesselstraße mit vielen Baumpflanzungen hat bereits eine Aufwertung stattgefunden.

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

##### **Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Entsprechend dem heutigen Gebietscharakter und den Zielen des Rahmenplanes „Gewerbepark Wangen – Hedelfingen“ wird für den überwiegenden Teil des

Geltungsbereichs Gewerbegebiet festgesetzt. Um der vorhandenen Wohnnutzung an der Hedelfinger Straße Rechnung zu tragen, wird der an der Hedelfinger Straße gelegene Baublock als Mischgebiet festgesetzt.

Entlang von Kesselstraße und Heiligenwiesen soll sich eine straßenbegleitende Bebauung entwickeln, die nur an Plätzen und an geeigneten Stellen zur Gliederung der Straßenflucht unterbrochen wird. Mit dem Bebauungsplan soll das Gebiet bezüglich der Emissionen, die von der Uferstraße/B 10 ausgehen und bezüglich der Emissionen der Betriebe untereinander und im Verhältnis zur vorhandenen Wohnbebauung an der Hedelfinger Straße gegliedert werden. Außerdem soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie auch die Einzelhandelsnutzung gesteuert werden.

### **Umfang des Vorhabens**

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortskernen Wangen und Hedelfingen. Der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen geplanten Nutzungen wird durch die Angaben in der folgenden Tabelle aufgezeigt.

vorhandene/geplante Nutzung	Flächengröße (ha) im Bebauungsplan
Mischgebiet (MI)	1,9
Gewerbegebiet (GE)	7,8
Verkehrsfläche	2,5
Fläche des Geltungsbereichs	12,2

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

### **Detaillierungsgrad**

Gemäß der Lage und der Eigenart des Plangebietes wurden die unterschiedlichen Belange des Umweltschutzes, die fachlich geboten sind, erhoben und festgestellt. Damit werden der Umfang und der Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung erreicht, der für die Abwägung erforderlich ist.

## **1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Innerhalb der einschlägigen Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter von Bedeutung und bei der Aufstellung berücksichtigt sind (s. Tabelle 2).

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden der aktuelle Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart, der Landschaftsplan (Entwurf Stand 1. Oktober 1999) und der Rahmenplan Gewerbepark Wangen - Hedelfingen herangezogen. Als Datengrundlage dienen unter anderem der Klimaatlas, das Bodenschutzkonzept, die Lärmkataster 1998 und Lärmkartierung Stuttgart 2007 sowie weitere Daten aus

stadtinternen Erhebungen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gewerbliche Baufläche (Bestand) und für einen Baublock in südöstlicher Ecke des Geltungsbereichs gelegen, gemischte Baufläche (Bestand) dar. Der Entwurf zum Landschaftsplan beschreibt das Planungsgebiet als Grünmangelbereich (Baufläche). Für das Gebiet besteht keine Schutzgebietsausweisung.

Der Rahmenplan „Gewerbepark Wangen - Hedelfingen“ sieht für das Plangebiet eine Ausweisung als Gewerbegebiet, teilweise eingeschränkt sowie für die an der Hedelfinger Straße gelegene Wohnnutzung Mischgebiet vor. Dargestellte Raumkanten, Wegebeziehungen wie auch die geplanten Bäume entlang den Verkehrsflächen sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf weitgehend umgesetzt.

Ziele des Rahmenplans, was die Umweltbelange angeht, sind

- die Festsetzung von Gebäudehöhen, die eine möglichst geringe Störung des Kaltluftabflusses bewirken,
- bei Neubebauung möglichst auf einem begrünten Freiflächenanteil von 20 % der Grundstücksfläche zu achten,
- Flachdächer mit einer Dachbegrünung auszustatten und
- eine Verbesserung der Grünbilanz durch ergänzende Baumpflanzungen.

Für den Bebauungsplanentwurf sind folgende Zielaussagen der Fachgesetze relevant:

<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetz / Richtlinie</b>
<b>I. Mensch</b>	Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Lärminderungsplan, Geruchsimmisionsrichtlinie, VDI-Richtlinie, Bundesnaturschutzgesetz
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Bundesnaturschutzgesetz/Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch, FFH-RL, VogelSchRL
<b>II. Boden</b>	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung, Baugesetzbuch
<b>III. Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz Baden-Württemberg inkl. Verordnungen, Baugesetzbuch
<b>IV. Luft</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Luft, Baugesetzbuch
<b>V. Klima</b>	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch/Klimaatlas
	Bundesnaturschutzgesetz/Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch, Biotopkataster

<b>VI. Landschaft</b>	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

Tabelle 2: Ziele des Umweltschutzes

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen werden kann. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Ziele vorgeben, z. B. Plansätze Regionalplan, Maßnahmen FFH-Richtlinie, Darstellungen FNP/LSP, Maßnahmen der kommunalen Umweltberichte.

Gemäß der Anlage 1 Ziffer 1 b (zu § 2 Abs. 4 §§ 2 a und 4 c BauGB) zum BauGB soll die Einleitung des Umweltberichts auch Angaben über die Art wie die Ziele des Umweltschutzes und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, beinhalten. Dies ergibt sich aus der Beschreibung der Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im nachfolgenden Hauptteil des Umweltberichtes.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit korrelierenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben. Im darauf folgenden Schritt werden die Auswirkungen des Vorhabens bei Nichtausführung und bei Durchführung der Planung (Abschnitt 2.2 und 2.3) auf die Umwelt beschrieben und bewertet.

Die Darstellung der Ausprägung der natürlichen Faktoren wird im Rahmen der Beschreibung der Schutzgüter dargestellt.

#### **Heutige Nutzung**

Die Nutzung der seit den 50-er Jahren angesiedelten Betriebe ist äußerst vielfältig. Kfz-Werkstätten, Speditionen, Großhandelsbetriebe unterschiedlichster Art, Fitnessclub, Steuerberater und andere. Lediglich entlang der Hedelfinger Straße wird gewohnt. Die Flächen sind weitgehend versiegelt. An den Geltungsbereich schließt sich eine Sportfläche sowie die Vereinsgaststätte des VfL Wangen an.

## Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2).

Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- die Erholungsfunktion.

## Schutzgut Mensch

### Bestandsaufnahme (Wohnumfeld / Erholungsfunktion)

Im Untersuchungsgebiet sind keine Flächen vorhanden, die private oder öffentlich nutzbare Aufenthaltsqualität bieten. Erholungsflächen sind im Wangener Berg in der Nähe und zu Fuß erreichbar. Bewertung

Die heutige Nutzung ist überwiegend gewerblich, ohne Aufenthaltsqualität bzw. Erholungsfunktion für die Beschäftigten.

### Bestandsaufnahme Verkehrslärm

Nach dem Lärmkataster von 1998 und der Lärmkartierung Stuttgart 2007 ist in der Straße Heiligenwiesen mit einem Lärmpegel bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 70 dB(A) nachts, in der Hedelfinger Straße mit einem Lärmpegel bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, in der Kesselstraße mit einem Lärmpegel bis zu 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts und an den Otto-Konz-Brücken mit einem Lärmpegel von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts zu rechnen.

Ergänzend dazu können auch Werte für die Uferstraße / B 10 der Darstellung entnommen werden. Entlang der Uferstraße / B 10 beträgt der Lärmpegel zwischen 75 – 80 dB(A), ins Plangebiet hinein wirkend ist deshalb von einem Lärmpegel von 70 – 75 dB(A) auszugehen.

### Bestandsaufnahme Luftschadstoffe

Die Analyse des Klimaatlas beschreibt das Plangebiet als Industrieklimatop bzw. Gewerbeklimatop mit entsprechender Schadstoffbelastung der Luft.

### Bewertung

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für GE-Ge-biete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) und

MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Hedelfinger Straße und der B 10 sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Da sich die Lärmbelastung auf das gesamte Plangebiet auswirkt, sind für den gesamten Geltungsbereich Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (passiver Lärmschutz) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind mechanische und schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern kein Fenster zur lärmabgewandten Seite angeboten werden kann. Darüber hinaus ist für das Gebiet eine Kennzeichnung erfolgt.

#### Bewertung

Die Luftschadstoffe stammen aus dem Straßenverkehr und der gewerblichen Nutzung.

Die Belastung ist erheblich.

#### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Bei den Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion,
- die Biotopvernetzungsfunktion.

#### Bestandsaufnahme

Das Gebiet ist durch langjährige gewerbliche Nutzung und Straßenverkehr geprägt. Als Grünflächen sind lediglich 2 Gärten um Wohngebäude an der Hedelfinger Straße sowie Böschungsfelder entlang der Otto-Konz-Brücken und der Rampe zur B 10 vorhanden. Außerdem sind Straßenbäume entlang der Kesselstraße und der Straße Heiligenwiesen vorhanden.

Der Untersuchungsraum ist heute entsprechend seiner Nutzung weitgehend versiegelt und intensiv genutzt. Größere Vorgartenflächen oder sonstige Grünflächen sind keine vorhanden.

#### Bewertung

Das Gebiet ist durch die Grundstücksnutzung und den Verkehr stark beeinträchtigt. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. Aufgrund dieser Ausgangslage wird auf eine Untersuchung nach § 44 BNatSchG verzichtet.

Das Untersuchungsgebiet wird als „stark verarmt“ bewertet.

## Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

### Bestandsaufnahme Boden

Das Bodenschutzkonzept Stuttgart stellt in der Themenkarte Bodenversiegelung für den Untersuchungsraum in weiten Teilen die Versiegelungsstufe sechs dar, das entspricht einem Versiegelungsgrad von über 90 %. Im Entwurf der Bodenqualitätskarte wird die Bodenqualität mit Null, das heißt fehlend, angegeben.

### Altlasten

Im Geltungsbereich liegen zwei kontaminationsverdächtige Flächen. Das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden.

### Bewertung

Die Flächen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes sind weitgehend versiegelt und liegen in der untersten Kategorie der Bodenqualitätskarte.

### Bewertung

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

## Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, dabei ist zwischen Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet und damit zu berücksichtigen sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserneubildungsfunktion.

### Bestandsaufnahme Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des mit der Verordnung des

Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutz-gebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Berg.

Aufgrund der hohen Versiegelung wird Niederschlagswasser zum größten Teil in die Kanalisation abgeleitet. Entsprechend gering ist die Versickerung und Grundwasserneubildung aus dem Gebiet selbst.

#### Bewertung

---

Die Belange des Grundwasserschutzes sind ausreichend berücksichtigt.

Auf Flächen mit Altlastenverdacht ist die Versiegelung eher positiv zu sehen, da die Auswaschung von Schadstoffen verhindert wird.

### **Schutzgüter Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Vor diesem Hintergrund sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

#### Bestandsaufnahme Luftschadstoffe

Mit der Hedelfinger Straße, den Otto-Konz-Brücken und der Uferstraße / B 10 liegt das Gebiet im Einwirkungsbereich hoher Luftschadstoffbelastung.

Aktuelle Modellrechnungen ergeben für das Plangebiet bezüglich der Prognosejahre 2005 und 2010 keine Überschreitung der Grenzwerte gem. 22. BImSchV.

Das Immissionskataster 1995 / 1996 stellt einen mittleren und kurzzeitigen Luftbelastungsindex von 0,5 fest.

#### Bewertung

Im Stuttgarter Stadtgebiet kommen kurzzeitige Luftbelastungsindizes von 0,3 bis 0,65 vor. Die Belastung im Plangebiet liegt also im oberen Bereich.

Eine Veränderung der Luftschadstoffbelastung durch die Planung ist nicht zu erwarten.

#### Bestandsaufnahme Klima

Der Klimaatlas des Nachbarschaftsverbandes beschreibt das Plangebiet als Industrieklimatop bzw. im Bereich der Hedelfinger Straße als Gewerbeklimatop. D. h. es besteht ein intensiver Wärmeinseleffekt z. T. intensive Windfeldstörung, problematischer Luftaustausch und hohe Schadstoffbelastung der Luft.

### Bewertung

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bestand im Plangebiet gesichert und eine angemessene Ergänzung ermöglicht. Eine Nutzungsintensivierung, die sich nachteilig auf Klima und Lufthygiene auswirken könnte, findet nicht statt. Eine Verbesserung des „Kleinklimas“ im Plangebiet selber wird u. a. durch geplante Baumpflanzungen erreicht.

### **Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild bzw. Ortsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen.

### Bestandsaufnahme Ortsbild

Das Ortsbild ist geprägt von Industrie und Gewerbe und stark verkehrsbelasteten Straßen. Ausblicke auf den Wangener Berg und eingeschränkt auf den Rotenberg sind dennoch möglich.

### Bewertung

Je nach Standort innerhalb des Plangebiets kann das Bild eines zwar intensiv gewerblich genutzten und dennoch städtebaulich qualitätvollen Gebiets entstehen, z. B. im Bereich der umgestalteten Kesselstraße. An anderer Stelle z. B. im Bereich der Uferstraße/B 10 wird das Bild stark von der stark befahrenen Straße geprägt.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichen, künstlerischen, archäologischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind, zu verstehen.

### Bestandsaufnahme

Im Untersuchungsgebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter im o. g. Sinne vorhanden. Erkenntnisse über archäologische Bodenschätze liegen nicht vor.

### Bewertung

---

### **Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei gibt es Wechselwirkungen der

Schutzgüter und komplexe Wirkungszusammenhänge von Schutzgütern.

### Bestandsaufnahme

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind in diesem vollständig bebauten Gebiet nicht zu erkennen.

### Bewertung

Gegenüber einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für künftige gewerbliche Vorhaben bzw. Wohnungsbauvorhaben ist die, wenn auch nur geringe geplante Nachverdichtung dieser Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten.

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Umweltzustand in seiner heutigen, für Mensch und Natur wenig Qualität bietenden Ausprägung erhalten.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation in Bezug auf die Schutzgüter im Geltungsbereich erhalten und bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sogar aufgewertet werden. Insbesondere besteht beim Neubau eher die Möglichkeit, die dort wohnenden Menschen durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern vor den Verkehrslärmbelastungen zu schützen. Mit Realisierung der Festsetzungen können geringe Verbesserungen (z. B. Schutz gegen Verkehrslärm, Durchgrünung) erreicht werden.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **Schutzgut Mensch**

Durch die Gliederung des Gebiets nach der Schutzbedürftigkeit der Nutzungen, wie Wohnen, Büro, Gewerbe verringern sich die Beeinträchtigungen durch Immissionen. Mit dem Einsatz passiver Lärmschutzmaßnahmen kann eine Verbesserung für die Wohnnutzung erreicht werden. Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums der Kesselstraße und Heiligenwiesen mit Pflanzbeeten und Bäumen erhöht die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und durch die festgesetzten Pflanzverpflichtungen auf privaten Grundstücken kann - wenn auch nur in geringem Umfang – eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht werden.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch Festsetzungen eines Mindestbegrünungsanteils der privaten Grundstücke,

Dachbegrünung von Flachdächern und Baumpflanzungen im Straßenraum wird der Lebensraum für Pflanzen und Tiere erweitert.

### **Schutzgut Boden**

Mit der Festsetzung eines Mindestbegrünungsanteils der Grundstücke können die wesentlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Unterstützt wird dies durch die Verpflichtung, Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und Vegetationsherstellung.

### **Schutzgut Wasser**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (auf nicht kontaminierten Flächen) mit wasserdurchlässigen Belägen und die Festsetzung „Dachbegrünung“ sichert für die betreffenden Flächen die Wasserrückhaltung und dient der Grundwasserneubildung.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Alle Festsetzungen zur Begrünung verbessern das Kleinklima und helfen, eine übermäßige sommerliche Aufheizung des Gebiets zu verringern. Die durchgängigen durch Baugrenzen festgelegten Lücken in der Bebauung ermöglichen die Belüftung des Gebiets durch nächtlichen Kaltluftabfluss vom Wangener Berg.

### **Schutzgut Ortsbild**

Durch die durch Festsetzungen ermöglichte Höhenentwicklung der Gebäude können vorhandene Sichtbeziehungen in Richtung Rotenberg verloren gehen, während die für die Wohnungen an der Hedelfinger Straße die Aussicht auf den Wangener Berg nicht beeinträchtigt wird.

Mittel- bis langfristig wird sich durch die Straßenraumgestaltung und die Pflanzverpflichtungen eine Verbesserung innerhalb des Gebiets ergeben.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgebiet sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## **2.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein fast vollständiges bebauter Bestandsgebiet. Flächen für gewerbliche Nutzung in dieser Größenordnung sind in Stuttgart nicht verfügbar. Da mit dem Bebauungsplan lediglich eine bereits vorhandene Bebauung mit Festzungen „eingefangen“ und städtebaulich verträglicher gestaltet werden soll, sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Außerdem entspricht die Planung dem Grundzug Innenentwicklung vor Inanspruchnahme seitheriger Außenbereichsflächen.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Durch die Planung ist keine wesentliche Änderung der heute bestehenden Situation zu erwarten. Im Rahmen der Trägerbeteiligung sind keine wesentlichen Anregungen vorgebracht worden, die für die Bearbeitung des Umweltberichts z. B. des Detaillierungsgrads maßgeblich wären.

Die Umweltprüfung wurde nach dem gegenwärtigen Wissensstand anhand der unter 1.2 genannten Planunterlagen durchgeführt; der erforderliche Detaillierungsgrad ist erreicht.

### **3.2 Geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Da bei der Durchführung der Planung mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, ist ein Monitoring gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Ungeachtet dessen werden im Rahmen der periodischen Erarbeitung eines kommunalen Umweltberichtes Umweltauswirkungen erfasst, so dass ggf. entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden können.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen umfasst ein Bestandsgebiet, das heute weitgehend bebaut und versiegelt ist. Es handelt um vielfältige gewerbliche Nutzungen und einige Wohngebäude an der Hedelfinger Straße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die weitere Entwicklung des Gebiets gesteuert werden und gegenüber dem heute geltenden Planungsrecht mehr Rechtssicherheit für die Realisierung künftiger Bauvorhaben geschaffen werden.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und den benachbarten hoch belasteten Straßen ist für alle Schutzgüter eine erhebliche Vorbelastung bzw. Pflanzen und Tiere betreffend eine starke Verarmung festzustellen.

Einige Festsetzungen des Bebauungsplans können zu einer Nachverdichtung bzgl. zulässiger Höhe von Gebäuden und somit auch zu geringen klimatischen Beeinträchtigungen führen. Mit Festsetzungen zur Begrünung auf privaten und öffentlichen Flächen können leichte Verbesserungen gegenüber der heutigen Situation erreicht werden. Dazu zählen auch Baumpflanzungen und Dachbegrünungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die bereits heute vorhandenen Beeinträchtigungen der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen durch die Aufstellung des Bebauungsplans sich allenfalls geringfügig verschlechtern können. Mit den Festsetzungen können jedoch einige Veränderungen erreicht werden, die sich auf den Naturhaushalt positiv auswirken können.

Die Planung stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. § 1 a BauGB i. V. mit § 22 BNatSchG dar. Auf die detaillierte Bilanzierung einer Eingriffs-/Ausgleichsbewertung kann verzichtet werden. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 5. Mai 2010/28. September 2010/8. April 2011/22. Juni 2011

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen im Stadtbezirk Wangen (Wa 61)**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB –**

**Zusammenstellung der Anregungen**

<b>Anregungen</b>	<b>Stellungnahme</b>
Es wird begrüßt, dass ein Bebauungsplan für dieses Gebiet aufgestellt wird.	Kenntnis genommen.
Im Umfeld des Clubs LKA Longhorn (Heiligenwiesen 6) kommt es bei Veranstaltungen immer wieder zu Problemen mit Anwohnern. Es wird erwartet, dass die Stadt die vielfältigen Probleme (Zuparken der Straße, Parksuchverkehr, liegen gebliebener Abfall, etc.), die der Betrieb der Diskothek mit sich bringt, löst.	Die Probleme, über die sich Anwohner beschwerten, hängen von der Art und der Größe der stattfindenden Veranstaltung in der Diskothek ab.  Der Betrieb „Longhorn“ hat Bestandsschutz und wird planungsrechtlich über § 1 (10) BauNVO gesichert. Beeinträchtigungen in gewissem Umfang sind von den Angrenzern zu dulden. Bei Zuparken der Straße u. Ä. sollten sich die Anwohner an das Amt für öffentliche Ordnung der Stadt wenden. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan können diese Probleme nicht gelöst werden.
Die zulässige Höhe der Bebauung ist gestaffelt. Entlang der Kesselstraße sollen bis zu 27 m, entlang der Straße Heiligenwiesen bis maximal 15 m zugelassen werden. Diese Staffelung wird für nicht gerechtfertigt gehalten und „behandelt“ die Eigentümer der Grundstücke nicht gleich. Es wird vorgeschlagen, eine einheitliche Höhe für alle Baufenster festzusetzen.	Die Staffelung der Gebäudehöhen dient zum einem den stadtgestalterischen Aspekten, zum anderen soll damit die Ansiedlung bestimmter Nutzungen gesteuert werden.  Entlang der Kesselstraße sind eher höherwertige Nutzungen, die sich auch in entsprechenden Gebäuden widerspiegeln, gewünscht. Der rückwärtige, von Emissionen der B 10 belastete Bereich, ist auch für Lagernutzungen geeignet.
Auf den Flächen des Industriegleises sollen LKW-Stellflächen entstehen. Es wird kritisiert, dass Stellplätze für LKW festgesetzt werden sollen, obwohl es an Stellplätzen für PKW im Plangebiet	Die Flächen des Industriegleises stehen für eine Überplanung nicht zur Verfügung. Zugunsten von Pkw-Stellplätzen wurde im vorliegenden Bebauungsplanentwurf auf die Ausweisung von Stellplätzen für LKW

<p>mangelt. Gerade auch um neue Investoren für das Gebiet zu begeistern, wäre es wichtig, dass öffentliche Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.</p>	<p>verzichtet.</p> <p>Im Plangebiet sind ca. 200 öffentliche Stellplätze festgesetzt. Bei den im Plangebiet ansässigen Betrieben handelt es sich bis auf den Club LKA Longhorn nicht um besucherintensive Nutzungen, so dass diese für ausreichend erachtet werden. Bei Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ist je nach beabsichtigter Nutzung eine entsprechende Anzahl von baurechtlich notwendigen Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Eine Verknappung kann dadurch nicht ausgelöst werden.</p> <p>Für Beschäftigte ist darüber hinaus fußläufig der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr durch die Haltestelle Kodak / Hedelfinger Straße der Stadtbahnlinien U 9 und U 13 gegeben.</p>
<p>Es wird befürchtet, dass sich weitere Vergnügungseinrichtungen wie der Club LKA Longhorn im Gebiet ansiedeln und sich damit das Niveau des Gebiets verschlechtert. Das Gewerbegebiet solle auch künftig für „echte“ Gewerbebetriebe gesichert werden.</p>	<p>Der Betrieb „Longhorn“ hat Bestandsschutz und wird planungsrechtlich über § 1 (10) BauNVO gesichert. Die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten ist nicht möglich, da diese im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden.</p>
<p>Bei der Erörterungsveranstaltung wird kritisiert, dass über den statt findenden Erörterungstermin Beteiligte lediglich über das Amtsblatt Kenntnis erhalten hätten. So hätte man „nur per Zufall“ von diesem Termin erfahren.</p>	<p>Bebauungsplanverfahren betreffende Inhalte und Termine werden im Amtsblatt der Landeshauptstadt Stuttgart rechtzeitig veröffentlicht.</p> <p>Eine zusätzliche Benachrichtigung von Grundstückseigentümern ist nicht vorgesehen.</p>
<p>Das Unternehmen der <b>Postbank</b> befindet sich in der Kesselstraße 19 – 21 und beschäftigt ca. 400 Mitarbeiter. Viele davon sind auf Ihr Auto angewiesen.</p> <p>Die Postbank kritisiert, dass bei den Planungen für das Gewerbegebiet nicht ausreichend Parkmöglichkeiten für Beschäftigte innerhalb des Gebietes berücksichtigt werden und fordert, das Halteverbot in der Heinrich-Hertz-Straße aufzuheben und die Parkautomaten in der</p>	<p>Für Halteverbote wie auch für die Aufstellung von Parkautomaten ist das Amt für öffentliche Ordnung zuständig. Die Anregung wurde zur weiteren Bearbeitung deshalb weitergeleitet.</p> <p>Regelungen im Bebauungsplan sind dazu nicht zu treffen.</p>

Kesselstraße abzubauen sowie weitere Parkplätze in der Kesselstraße auszuweisen.	
--	--

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen im Stadtbezirk Wangen (Wa 61)**

**Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2)  
BauGB**

Ohne Anregungen und Bedenken haben sich das **Amt für Liegenschaften und Wohnen / Landwirtschaftskoordination**, das **Forstamt**, die **DB Services Immobilien GmbH**, die **Deutsche Post Bauen GmbH**, das **Eisenbahn-Bundesamt**, Außenstelle Karlsruhe-Stuttgart, die **EnBW Regional AG**, die **Gasversorgung Süddeutschland GmbH** sowie der **Naturschutzbeauftragte Stuttgart** geäußert

**Zusammenstellung der Anregungen**

<b>Anregungen</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Ergebnis</b> berücksichtigt ja / nein / teilweise
<p>Das <b>Amt für Umweltschutz</b> hat aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken und weist darauf hin, dass Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung nicht erforderlich seien. Zur Erreichung der Ziele des Rahmenplans Wangen sollte der Anteil der zu begrünenden Fläche allerdings deutlich erhöht werden.</p>	<p>Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend gewerblich genutzt, die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) für Gewerbegebiete (GE) beträgt gemäß BauNVO 0,8. Daraus ergibt sich, dass der erreichbare Grünanteil bei Ausnutzung der Obergrenze max. 20 % betragen kann. Im Rahmenplan Wangen-Nord wird ausdrücklich „möglichst 20 %“ genannt, dieser wird hier (richtig) zitiert und sollte nicht geändert werden.</p>	<p>nein</p>
<p>Das <b>Amt für Umweltschutz</b> kritisiert die Einschränkung des Zieles, einen Freiflächenanteil von „möglichst 20 %“ anzustreben, da dies der Absicht, Umweltbelangen einen größeren Stellenwert einzuräumen, nicht gerecht würde.</p>	<p>Die Festsetzung des zu begrünenden Flächenanteils ist abhängig von der zu bebauenden Fläche. Bei einer Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,7 kann dementsprechend nur noch 40 % bzw. 30 % der Fläche begrünt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, mit einem Versiegelungsgrad von ca. 90 %. Die ansässigen Betriebe benötigen außer ihren</p>	<p>nein</p>

Die Pflanzverpflichtungen pv1 und pv2 sollen erhöht werden.	<p>betrieblichen Gebäuden auch Betriebsfläche, die in der Regel auch versiegelt ist. Deshalb wird das Ziel, eine 20 % ige „Begrünung“ zu erreichen, in der Praxis schwer umzusetzen sein.</p> <p>Der Grünanteil für die an die Verkehrsfläche angrenzenden Flächen erhöhen zu wollen, ist in der Praxis leider nicht umsetzbar. Hier sind Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze vorgesehen, die auch dringend benötigt werden.</p>	
Das <b>Amt für Umweltschutz</b> möchte, dass bei Baumpflanzungen eine Mindestgröße der Baumscheiben von 16 m <sup>2</sup> vorgesehen wird.	Die Baumscheiben/Pflanzbeete in der Kesselstraße haben eine Größe von mind. 10 m <sup>2</sup> . Vergrößerungen von Pflanzbeeten gehen zulasten von Stellplätzen, die in diesem Gebiet dringend erforderlich sind. Der Ausbau der Kesselstraße ist bereits erfolgt und Pflanzbeete werden lediglich nachrichtlich in den Plan übernommen.	nein
Das <b>Amt für Umweltschutz</b> möchte, dass die örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung ergänzt wird, „Flachdach, begrünt unter Verwendung einheimischer Pflanzenarten.	Der Text wurde überarbeitet. Der Hinweis auf die Verwendung einheimischer Pflanzenarten wurde in die Festsetzung übernommen.	ja
Das <b>Amt für Umweltschutz</b> weist darauf hin, dass Obstgehölze für das Plangebiet weniger geeignet sind und schlägt vor, Baumhasel und Apfeldorn zu streichen. Eine Liste mit Vorschlägen für heimische Baumarten ist beigefügt.	Die für ungeeignet gehaltenen Pflanzvorschläge wurden aus der Liste gestrichen bzw. um die Pflanzvorschläge ergänzt.	ja
Das <b>Amt für Umweltschutz</b> bittet, bei den Hinweisen zum Grundwasserschutz und zum Wasserrecht den Text zur Lage des Plangebiets zu korrigieren.	Der Text wurde diesbezüglich angepasst bzw. ergänzt.	ja
Wegen der erheblichen Verkehrslärmimmissionen	Wohnungen sind in Gewerbegebieten allgemein unzulässig. Ausnahmsweise	ja

der B 10 regt das Das <b>Amt für Umweltschutz</b> an, Wohnen entlang der B 10 generell auszuschließen.	zulässig sind Wohnungen für Aufsichtspersonal und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese sind jedoch nur mit einem entsprechenden Abstand (50 m) zur B 10 zulässig, um so die Beeinträchtigung des Wohnens in den Bereichen geringer zu halten.	
Das <b>Amt für Umweltschutz</b> empfiehlt, im Textteil einen Hinweis aufzunehmen, dass die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume z. B. Büro-, Wohn- und Schlafräume durch ein schalltechnisches Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden muss.	Eine Überprüfung, dass die für eine Wohnnutzung erforderlichen Lärmwerte eingehalten werden, erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.  Ein zusätzlicher Hinweis im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.	nein
Das <b>Amt für Umweltschutz</b> möchte, dass bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags Maßnahmen zur Bedarfsminderung für Primärenergie vertraglich vereinbart werden.	Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens werden keine Verträge abgeschlossen.	nicht erforderlich
Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten wird vom <b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> unter regionalplanerischen Gesichtspunkten begrüßt.	---	---
Das <b>Regierungspräsidium Stuttgart Straßenwesen und Verkehr</b> weist darauf hin, dass für die B 10 laut Bundesverkehrswegeplan (BWVP) ein sechsspuriger Ausbau geplant ist und dass deshalb eine 20 m breite Anbauverbotszone	Im Bebauungsplanentwurf wird im Abstand von 20 m die Anbauverbotszone nachrichtlich dargestellt.	ja

freizuhalten ist.		
Entlang der Straße Heiligenwiesen verläuft ein ehemaliges Industriegleis. Das <b>Regierungspräsidium Stuttgart Eisenbahn und Luftverkehr</b> weist darauf hin, dass für den Rückbau ein eisenbahnrechtliches Verfahren durchzuführen ist.	Der Geltungsbereich wurde in diesem Bereich reduziert. Das Industriegleis liegt jetzt außerhalb der zu überplanenden Fläche.	nicht mehr erforderlich
Die <b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</b> weist darauf hin, dass sich im Planbereich hochwertige Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom befinden, auf die bei den Planungen Rücksicht zu nehmen ist.	Die im Plangebiet befindlichen Straßen Kesselstraße und Heiligenwiesen sind bereits vor Jahren in Abstimmung mit den Leitungsträgern hergestellt worden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist deshalb nichts mehr zu veranlassen.	nicht erforderlich
Das <b>Gesundheitsamt</b> verweist auf den Umweltbericht, in dem davon ausgegangen wird, dass keine weiteren Verschlechterungen der gegenwärtigen Situation, Lärm, Luftschadstoffe und Lokalklima betreffend, zu erwarten ist.	Der Umweltbericht bleibt in der Darstellung dieser Punkte unverändert.	ja
Es wird begrüßt, dass in der Begründung Maßnahmen zur Minderung der für die menschliche Gesundheit relevanten Umweltparameter benannt werden.		
Die <b>Hafen Stuttgart GmbH (HSG)</b> weist darauf hin, dass es bezüglich des im Bereich Heiligenwiesen verlaufenden Industriestammgleises Wangen - Hedelfingen mit nur einer ansässigen Firma eine vertragliche Regelung gibt, nach der Nebenanschlüsse	Im Vorentwurf des Bebauungsplans war vorgesehen, entlang der Straße Heiligenwiesen eine Radweg und erforderliche Stellplätze für Lkw und Pkw festzusetzen.  Da jedoch von Seiten der Stadt Interesse besteht, die Gleisanlagen in heutiger Lage und Zustand für künftige Optionen vorzuhalten, wird die Fläche nicht überplant und ist deshalb im Geltungsbereich nicht mehr enthalten.	nicht mehr erforderlich

<p>hergestellt werden dürfen. Bedienfahrten finden jedoch seit vielen Jahren nicht mehr statt. Die HSG ist jedoch verpflichtet, das Industriestammgleis weiterhin vorzuhalten. Bei einer dauerhaften Umnutzung aufgrund öffentlichen Interesses könnte die HSG das Gelände jedoch an die Stadt verkaufen. Für eine dauerhafte Umnutzung wäre eine förmliche Entwidmung nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz erforderlich.</p>		
<p>Die <b>Handwerkskammer Region Stuttgart</b> begrüßt die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet.</p> <p>Darüber hinaus wird angeregt, das ausgewiesene Mischgebiet entlang der Hedelfinger Straße ebenfalls als Gewerbegebiet festzusetzen.</p> <p>In dem Bereich befinden sich einige Handwerksbetriebe, die wohl zu den wesentlich störenden Gewerbebetrieben zählen und in einem Mischgebiet nur noch über den Bestandsschutz abgesichert sind. Zum anderen eignet sich das Gebiet nicht für eine im Mischgebiet (MI) grundsätzlich mögliche Wohnnutzung. Büronutzung wäre auch im Gewerbegebiet möglich.</p>	<p>Etwa ein Viertel der Flächen, die im Bebauungsplanentwurf als Mischgebiet festgesetzt sind, wird im Bestand für Wohnnutzung verwendet.</p> <p>Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt bis zur Kesselstraße Gemischte Baufläche dar. Insofern entspricht die Festsetzung Mischgebiet dem Bestand und der städtebaulich gewollten Entwicklung. Im Mischgebiet ist ebenfalls eine Büronutzung möglich.</p>	<p>teilweise</p>

<p>Die <b>Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart</b> weist auf einen erheblichen Mangel an ausgewiesenen Industrie-gebieten in der Region Stuttgart hin. Da-bei gehe es nicht um Flächen für produzierendes Gewerbe, sondern eher um Flächen für Logistik-unternehmen und Groß-handelsbetriebe, die auf eine möglichst unein-geschränkte Nutzung ihrer Flächen ange-wiesen sind. Es wird deshalb angeregt zu prüfen, ob es nicht möglich ist. in dem Strei-fen entlang der Uferstraße (B 10) bzw. der Straße Heiligenwiesen anstelle eines Gewerbegebietes ein Industriegebiet auszu-weisen. Die weiteren Flä-chen in Richtung Kessel-straße bzw. südwestlich der Kesselstraße müssten dann entsprechend abge-stuft ausgewiesen werden, damit ein Übergang zur Wohnnutzung ermöglicht wird.</p>	<p>Logistikunternehmen und Großhandelsbetriebe sind den in der BauNVO aufgeführten „Gewerbebetrieben aller Art“ zuzurechnen und damit grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Ob die weitere Bedingung „nicht erheblich belästigend“ erfüllt ist, hängt von der Größe und sonstigen Betriebsbedingungen ab. Betriebe mit dem Störungsgrad eines Industriegebietes sollen jenseits der B 10 im Hafengebiet angesiedelt sein. Dies entspricht dem Gebietscharakter sowohl im Hafengebiet als auch dem Gebietscharakter des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.</p>	<p>nein</p>
<p>Der <b>Verband Region Stuttgart</b> stimmt aus regionalplanerischer Sicht dem Bebauungsplanentwurf zu, da mit ihm beabsichtigt wird, städtebauliche Entwicklungsziele präziser umzusetzen, eine Gliederung hinsichtlich der Emissionen vorhandener Betriebe zu bewirken, die Ansiedlung von</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

Vergnügungsstätten zu steuern und Einzelhandel weitgehend auszuschließen.		
Der <b>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)</b> weist darauf hin, dass die Stadtbahnhaltestelle „Hedelfinger Straße“ nicht von der U 9 und der U 4, sondern von der U 9 und der U 13 bedient wird.	Die Begründung wurde dahingehend überarbeitet.	ja

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen im Stadtbezirk Wangen (Wa 61)**

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB -  
Benachrichtigung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange**

Ohne Anregungen und Bedenken haben sich das **Amt für Liegenschaften und Wohnen / Landwirtschaftskoordination**, das **Forstamt**, das **Amt für Umweltschutz**, die **DB Services Immobilien GmbH**, die **Deutsche Telekom AG**, das **Eisenbahn-Bundesamt**, Außenstelle Karlsruhe-Stuttgart, die **Gasversorgung Süddeutschland GmbH**, das **Gesundheitsamt** und der **Verband Region Stuttgart** geäußert.

**Zusammenstellung der Anregungen**

Anregungen	Stellungnahme	Ergebnis berücksichtigt ja / nein / teilweise
<p>Das <b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf folgendermaßen Stellung:</p> <p>Im gesamten Plangebiet wird zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Dies wird begrüßt. Problematisch erscheint jedoch dass im gesamten Gebiet nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen wird. Hierdurch könnte eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben wie im Regionalplan Stuttgart 2020 dargestellt, entstehen. Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der den Ortskern nicht erfasst, gelten für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben die Plansätze 2.4.3.2.8. (Z), 2.4.3.2.2. (Z) bis 2.4.3.2.6. (Z) des Regionalplans entsprechend. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend</p>	<p>Das städtische Einzelhandelskonzept, das vom Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats am 15. Juli 2008 beschlossen wurde, weist ein hierarchisch gegliedertes fünfstufiges Zentrensystem zur Steuerung und nachhaltigen Entwicklung des Einzelhandels in Stuttgart aus. Innerhalb dieser Gesamtbetrachtung gibt es Gebiete, in denen Einzelhandelsnutzung grundsätzlich auszuschließen ist, sowie Gebiete, in denen Einzelhandelsnutzung eingeschränkt und nur in Ausnahmefällen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden soll. In diesem Konzept ist der zentrale Versorgungsbereich Wangens als D-Zentrum mit örtlicher Bedeutung ausgewiesen. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Ulmer Straße vom</p>	<p>ja</p>

mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrerer neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsfläche der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m<sup>2</sup> ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.

Die Möglichkeit der Entstehung einer Agglomeration wird bisher in den Planunterlagen nicht abgehandelt. Es handelt sich um ein Ziel der Raumordnung und ist daher zu beachten. Es wird daher angeregt, den Einzelhandel im Gebiet vollständig auszuschließen. Bestehende Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandschutz. Kommt ein Ausschluss von Einzelhandel nicht in Betracht, sind im Rahmen der Bauleitplanung die Plansätze des Regionalplans entsprechend abzuarbeiten. Mögliche Einzelhandelsansiedlungen und deren Auswirkungen müssen beurteilt werden.

Wangener Marktplatz bis Renzwiesen. Daran schließt sich ein Ergänzungsbereich an bis zur Einmündung der Inselstraße.

Das Plangebiet liegt außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs. Zum Schutz des Wangener Zentrums und zur Sicherung der Nahversorgung der Bewohner wird deshalb Einzelhandelsnutzung im GE1, GE2, GE3 und auch im MI ganz ausgeschlossen.

Im Plangebiet bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe werden planungsrechtlich gesichert. Die Gebäudezugänge des Einzelhandelsbetriebs Kesselstraße 17 und die Getränkehandlung mit Gaststätte, Kesselstraße 29 liegen ca. 240 m voneinander entfernt. Beide Einzelhandelsbetriebe werden als städtebaulich verträglich bewertet und sollen daher über § 1 (10) BauNVO planungsrechtlich gesichert werden, um die betriebliche Existenz auch in Zukunft zu ermöglichen.

Der an der Kesselstraße gelegene Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Thessaloniki) liegt weiter als 150 m Luftlinie entfernt von den beiden vorgenannten Betrieben, die Summe der Verkaufsflächen liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup>.

Um den Zielen des Bebauungsplans nach Einzelhandelsausschluss nicht zu widersprechen, sollen jedoch die Verkaufsflächen der drei vorhandenen Betriebe auf die bestehenden Größen beschränkt

bleiben.

Die Sicherung dieser Einzelhandelsbetriebe durch Erneuerungen und Änderungen dient der Investitionssicherheit und ist mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart vereinbar.

Zentrale Versorgungsbereiche sollen entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart als „Einkaufszentren“ gesichert und gestärkt werden, mit je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereichs möglichst vollständigem Sortimentsspektrum und der jeweiligen Berücksichtigung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Gewerbegebiete sollen vornehmlich für produktions- und dienstleistungsbezogene Nutzungen vorgehalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit im Einklang mit dem gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart und stehen in Einklang mit den Zielen des Regionalplans.

Der Anregung des Regierungspräsidiums wird durch den Ausschluss auch des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet Rechnung getragen.  
Für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel soll über die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche hinaus Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Begründung wurde zur Klarstellung des Sachverhalts

	ergänzt.	
<p>Die <b>EnBW Regional AG Regionalzentrum Stuttgart</b> möchte, dass für die im Bereich der Gebäude Heiligenwiesen 20 bis Gebäude Heiligenwiesen 25 vorhandene Kabeltrasse bis zu 10 000 Volt ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW Regional AG ausgewiesen wird.</p> <p>Einige Baumstandorte befinden sich unmittelbar über den Versorgungsleitungen der EnBW. Auf diese Baumstandorte sollte verzichtet werden.</p>	<p>Ein Leitungsrecht (Ir1) zugunsten der Leitungsträger wurde im Plan ergänzt.</p> <p>Bei den Baumstandorten handelt es sich lediglich um geplante Baumstandorte. Die Standorte sind Richtlinie bei der Ausführung. Aus gestalterischen Gründen sollte, wenn keine wichtigen Gründe dagegen sprechen, Bäume an den vorgesehenen Stellen gepflanzt werden. Zum Schutz vor Leitungen / Kanälen können bei Bedarf Wurzelschutzfolien verwendet werden.</p>	ja
<p>Die <b>Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (IHK)</b> begrüßt die Absicht die gewerbliche Nutzung des Gebiets zu stärken.</p> <p>Die Fläche zwischen Kesselstraße und Heiligenwiesen sollte als Gewerbegebiet ohne Nutzungseinschränkung ausgewiesen werden.</p> <p>Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten und von Vergnügungsstätten findet Zustimmung. Die planungsrechtliche Sicherung bereits vorhandener Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten wird begrüßt.</p>	<p>---</p> <p>Außer Einzelhandel und Vergnügungsstätten u. a. werden im GE2 auch das Wohnen störende Betriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Da jenseits der Kesselstraße im MI auch Wohnnutzung möglich ist, und sich dies möglicherweise in Zukunft Richtung Norden fortsetzt, können in direkter Nachbarschaft im GE2 keine störenden Betriebe zugelassen werden. Da bereits eine Schank- und Speisewirtschaft im GE2 vorhanden ist, sollen weitere ausgeschlossen werden, um diese anderen Flächen u. a. für Gewerbebetriebe und Büros vorzuhalten. Zur Sicherung des für höherwertige Nutzungen notwendigen städtebaulichen Umfelds sollen entlang der Kesselstraße keine Lagerplätze zugelassen werden.</p>	---
<p>Die <b>Hafen Stuttgart GmbH (HSG)</b> bittet, das Flurstück 407/6 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen oder als Industriegebiet auszuweisen.</p>	<p>Das Flurstück 407/6 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen und der Geltungsbereich angepasst.</p>	ja

Darüber hinaus regt die HSG an, dass im Bebauungsplan festgeschrieben wird, dass bei den entlang des Industriegleises bzw. der Straße Heiligenwiesen gelegenen Grundstücken bei Veränderungen künftig insbesondere solche Firmen bevorzugt werden, die Einzelwagenverkehre mit der Eisenbahn abwickeln möchten.	Die Vergabe von Grundstücken kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Das Schreiben wurde an die Abteilung Wirtschaftsförderung (OB/82) weitergeleitet, um dies ggf. zu berücksichtigen.	nein
---	--	------

## Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB - Beteiligung der Öffentlichkeit

### Zusammenstellung der Anregungen der Beteiligten

Anregungen	Stellungnahme	Ergebnis berücksichtigt ja / nein / teilweise
<p>Der <b>Beteiligte Nr.1</b> (Das Schreiben ist als Anlage 4 b beigefügt) fordert, dass <u>der nordwestliche Teil des Plangebiets als MK festgesetzt werden soll</u>. Er führt an, dass die tatsächlichen Grundstücksnutzungen entlang der Ostseite der Kesselstraße den Charakter eines Kerngebiets (MK) haben.</p> <p>Dazu zählen ...(Kesselstraße 1, 3, 4, 17, 19, 21, 23, 25, 27 ,29 und das im nördlichen Teil der Straße gelegene Konzerthaus LKA Longhorn. Dasselbe gelte für das Schulungsgebäude der DEKRA Akademie in Heiligenwiesen Nr. 32. Eine Beibehaltung der GE-Festsetzung ist nur möglich bei Zulassung aller vorhandener kerngebietstypischen Nutzungen.</p> <p>In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Der Generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten ist nicht geboten und unverhältnismäßig.</p>	<p>Das Gebiet um die Kesselstraße wurde als typisches Gewerbegebiet aufgesiedelt. Da dies auf der Grundlage von in nichtöffentlicher Sitzung beschlossenen Bebauungsplänen geschah, mussten im Zuge des Strukturwandels (Aufgeben von Produktionsstandorten) auch wenige andere Nutzungen gemäß § 34 BauGB genehmigt werden. Bis auf eine Ausnahme (LKA Longhorn) wären diese gemäß § 8 BauNVO auch in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig. <u>Der Charakter eines Gewerbegebiets ist heute vorhanden und soll planungsrechtlich gesichert werden.</u></p> <p>Die in Kerngebieten und Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen sind teilweise identisch. Sämtliche im Schreiben angeführten Nutzungen an der Kesselstraße sind auch im Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig und deshalb nicht speziell kerngebietstypisch.</p> <p><u>Typisch für Kerngebiete sind nicht die angeführten Großhandelsbetriebe wie die Firmen Trost oder Omega Sorg, sondern Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten.</u> Da die letzteren beiden Nutzungsarten einerseits die Ortszentren (wo ein Kerngebiet sein sollte) schwächen,</p>	nein

Der Planbegründung lässt sich das eigentlich Konzepte des Plans nicht entnehmen. Es bleibt offen, ob ein schlüssiges Plankonzept besteht, dass nach einen Ausschluss von Vergnügungsstätten verlangt. Zur Begründung des Ausschlusses heißt es in der Planbegründung, dass Vergnügungseinrichtungen die städtebauliche Umgebung negativ prägen können. Diese Aussage ist hypothetischer Natur und allgemein, so dass sie auch für andere Nutzungsarten gelten könnten.

Laut Planbegründung sollen mit dem Bebauungsplan der Rahmenplan Gewerbepark Wangen-/Hedelfingen aus dem Jahr 2000 und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 umgesetzt werden. Mit der weit reichenden Festsetzung von Ausnahmen für bestehende Betriebe (...) hebt der Entwurf dieses Plankonzept schon in den Grundzügen auf.

Ziele und Maßnahmen der Planung decken sich nicht. Die Spielhalle ist städtebaulich verträglich. Konflikte mit anderen Nutzungen sind nicht aufgetreten (...).

Wie einige andere Nutzungen ist sie in ihrem Bestand dadurch zu schützen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Spielhalle ausnahmsweise zugelassen werden sollen.

Mit einem Wegfall der Nutzung als Spielhalle wäre für die betreibende

andererseits typische gewerbliche Nutzungen stören können, sollen gerade diese im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Das angeführte Bordell ist baurechtlich nicht genehmigt.

Es ist Planungsziel dieses Bebauungsplanentwurfs, die Vorgaben des Rahmenplans Gewerbepark Wangen Hedelfingen umzusetzen und den vorhandenen gewerblich geprägten Charakter dieses Gebiets zu erhalten und zu stärken. Dies geschieht in Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplans. Die Festsetzung eines Kerngebiets widerspräche allen Zielen der Stadtentwicklung.

Von den mehr als 50 Betrieben im Gewerbegebiet werden lediglich 3 gemäß § 1 (10) BauNVO planungsrechtlich gesichert, da sie ohne diese Festsetzung künftig nicht mehr zulässig wären. Es handelt sich dabei um drei genehmigte Einzelhandelsbetriebe sowie um eine ebenfalls genehmigte Vergnügungsstätte (Diskothek). Alle 3 Betriebe erhalten, bezogen auf den heutigen Bestand und um auch künftig die betriebliche Existenz zu sichern (erweiterten) Bestandsschutz. Die Sicherung dieser Einzelhandelsbetriebe ist mit dem Einzelhandels- und Zentrumskonzept Stuttgart vereinbar. Die vorhandene Vergnügungsstätte ist von Wohngebäuden mind. 450 m weit entfernt, eine Einwirkung auf die Wohnbebauung ist nicht gegeben. Der Betrieb wird als städtebaulich verträglich betrachtet. Die Zweckbestimmung der

Mandantin der Verlust ihrer beruflichen Existenzgrundlage verbunden.

Baugebiete bleibt erhalten.

Derzeit wird für die Stadt Stuttgart eine neue gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption erarbeitet, die die Grundlage für die künftige planungsrechtliche Regelung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros darstellen soll. Danach sollen künftig u. a. in Gewerbegebieten Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen ausgeschlossen werden, um diese Flächen künftig für Gewerbe zu sichern. Der Ausschluss von Spielhallen im Plangebiet trägt diesem Ziel der Vergnügungsstättenkonzeption Rechnung.

Die Spielhalle im Gebäude Kesselstraße 1 wurde immer nur als Zwischennutzung befristet genehmigt, da sie vor allem in dieser Lage den Planungszielen schon des Rahmenplans Gewerbepark Wangen – Hedelfingen widerspricht, der, wie auch der Bebauungsplanentwurf an dieser Stelle, entlang der Kesselstraße repräsentative Büro/Dienstleistungsnutzung vorsieht.

Der geplante Kreisverkehr führt durch die kreisenden Fahrzeuge zu vermehrtem Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich, was auf das Grundstück Kesselstraße 1 unmittelbar belastend einwirkt.

Der Knoten Kesselstrasse/Otto-Konz-Brücken ist mit rund 15 000 Kfz/Tag auf den Otto-Konz-Brücken und der Zufahrt des Autohofs mit rund 2.500 Kfz /Tag stark belastet und als Unfallschwerpunkt eingestuft. Durch den geplanten Kreisverkehr wird die Situation für die Verkehrsteilnehmer übersichtlicher. Mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Kreisverkehr ist nicht zu rechnen.

Der **Beteiligte Nr. 2** hat Anregungen und Einwendungen zu dem geplanten

Der geplante Kreisverkehr ist Inhalt des Bebauungsplans.

Kreisverkehr an den Otto-Konz-Brücken vorgebracht.

Mit der Einrichtung eines Kreisverkehrs soll die Unfallsituation an diesem unübersichtlichen Bereich entschärft werden.

Der Kreisverkehr kann jedoch nur realisiert werden, wenn die Stadt Stuttgart die dazu erforderlichen Flächen erwerben kann. Im Rahmen der Realisierung werden die Zufahrten der Angrenzer neu geregelt. Die vorgebrachten Anregungen und Einwendungen betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern die Ausführung der geplanten Baumaßnahme, Anpassung an die Verkehrsfläche, Standort für Werbeanlagen u. a. und sind beim Grundstücksverkauf vertraglich zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und den Angrenzern zu regeln.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen im Stadtbezirk Wangen (Wa 61)**

Namensliste der Beteiligten

Nr. 1 **Blaich und Partner, Rechtsanwälte und Notar** als anwaltliche Vertretung  
der Gastronomie und Spielautomaten GmbH

Nr. 2 **Straßenverkehrsgenossenschaft Württemberg eG (SVG)**

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen im Stadtbezirk Wangen (Wa 61)**

**Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. § 3 Abs. 2 BauGB -  
Benachrichtigung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange**

Ohne Anregungen und Bedenken haben sich das **Amt für Liegenschaften und Wohnen / Landwirtschaftskoordination**, das **Forstamt**, die **DB Services Immobilien GmbH**, das **Eisenbahn-Bundesamt**, Außenstelle Karlsruhe-Stuttgart, die **EnBW Regional AG**, die **Gasversorgung Süddeutschland GmbH**, das **Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21**, der **Verband Region Stuttgart**, der **Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH** und die **Bodenseewasserversorgung** geäußert.

**Zusammenstellung der Anregungen**

<b>Anregungen</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Ergebnis</b> berücksichtigt ja / nein / teilweise
<p>Das <b>Amt für Umweltschutz</b> weist darauf hin, dass sich die Formulierung hinsichtlich der Energiesparklausel aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats vom 20. Mai 2010 (GRDRs 165/2010) geändert hat. Der aktualisierte Textbaustein ist bei Abschluss von städtebaulichen Verträgen in den Vertragstext zu übernehmen.</p> <p>Für den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung werden keine Bedenken, Änderungswünsche und Anregungen geltend gemacht.</p>	<p>Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind keine städtebaulichen Verträge abzuschließen.</p>	<p>nein</p>

TEXT

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

**Art der baulichen Nutzung**

GE1 Gewerbegebiet (§ 8 i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen Bordelle und bordellartige Betriebe, Wettbüros, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke;

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen gemäß § 8 (3) 1 BauNVO, sofern diese wenigstens einen Abstand von 50 m zum Fahrbahnrand der Uferstraße B 10 haben;
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke;
- Der Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit den auf dem Baugrundstück produzierten Waren und angebotenen Dienstleistungen stehen.

Erneuerungen, (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderungen der äußeren Gestaltung und der Innenräume) der bestehenden Vergnügungsstätte (Diskothek) Heiligenwiesen 6 sind zulässig, sofern die vorhandene baurechtlich genehmigte Nutzfläche nicht vergrößert wird (§ 1 (10) BauNVO).

GE2 Gewerbegebiet (§ 8 i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören (ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe,

Wettbüros und Schank- und Speisewirtschaften), Lagerhäuser und öffentliche Betriebe;

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke;

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen gemäß § 8 (3) 1 BauNVO;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Lagerplätze, sofern sie weniger als die Hälfte der jeweiligen Grundstücksfläche einnehmen und 30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden;
- Der Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit den auf dem Baugrundstück produzierten Waren und angebotenen Dienstleistungen stehen.

Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderungen der äußeren Gestaltung und der Innenräume) des bestehenden Einzelhandelsbetriebs, Kesselstraße 17 und der Getränkehandlung und mit Gaststätte Kesselstraße 29 sind zulässig, sofern die baurechtlich genehmigte Verkaufsfläche nicht vergrößert wird (§ 1 (10) BauNVO).

GE3 Gewerbegebiet (§ 8 i. V. m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Wettbüros), Lagerhäuser und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke;

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften;
- Wohnungen gemäß § 8 (3) 1 BauNVO;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Lagerplätze, sofern sie weniger als die Hälfte der jeweiligen

Grundstücksfläche einnehmen und 30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden;

- Der Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit den auf dem Baugrundstück produzierten Waren und angebotenen Dienstleistungen stehen.

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO und § 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude;
- Geschäfts- und Bürogebäude;
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe;
- Vergnügungsstätten und Wettbüros.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Der Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit den auf dem Baugrundstück produzierten Waren und angebotenen Dienstleistungen stehen.

Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebs, Flurstück 356/11 / Kesselstraße 34 sind zulässig, sofern die baurechtlich genehmigte Verkaufsfläche nicht vergrößert wird (§ 1 (10) BauNVO).

### **Höhen baulicher Anlagen als Höchstwerte (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (2) BauNVO)**

HbA Höhe baulicher Anlagen (HbA) gemäß Einschrieb.

Bezugspunkt für die Angabe der Höhe ist die Oberkante Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Das oberste Geschoss einer baulichen Anlage im MI und GE2 ist

allseitig um 2 m gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückzusetzen.

## **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB**

### **i.V.m. § 23 BauNVO)**

Nebenanlagen Nebenanlagen i.S. des § 14 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen für Tiefgaragen können zugelassen werden. Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung herzustellen.

Auf Grundstücken, für die kein Altlastenverdacht besteht, sind die Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche z. B. Rasenfugenpflaster auszuführen.

### **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

g Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)  
Die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

### **Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**

lr1 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

### **Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**

<b>L</b>	<p>Entsprechend dem dargestellten Lärmschutzbereich sind an den, den Verkehrsflächen zugewandten Außenbauteilen, der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen und Luftschalldämmung zu treffen.</p> <p>Zusätzlich sind für Schlafräume und Kinderzimmer mechanische und schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern kein Fenster zur lärmabgewandten Seite angeboten werden kann.</p> <p>Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung , Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereit gehalten.</p> <p>Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße</p>
----------	--

6, 10787 Berlin bezogen werden.

**Hinweis:**

An der Straße Heiligenwiesen ist von einem Lärmpegel aus Straßenverkehr von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 70 dB(A) nachts, an der Hedelfinger Straße ist von einem Lärmpegel aus Straßenverkehr von bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, an der Kesselstraße ist von einem Lärmpegel aus Straßenverkehr von bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts und an den Otto-Konz-Brücken ist von einem Lärmpegel aus Straßenverkehr von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts auszugehen.

**Pflanzverpflichtung (§ 9 (1) 25 BauGB)**

- pv1 Mindestens 10 % der maßgeblichen Grundstücksfläche sind unter Verwendung von heimischen Gehölzen zu begrünen. Die nach pv2 zu begrünenden Flächen können darauf angerechnet werden. Je 300 m<sup>2</sup> maßgebliche Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen.
- pv2 Mindestens 20 % der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksbreite sind mit Ausnahme von Zufahrten, Werbeanlagen und Stellplätzen unter Verwendung von heimischen Gehölzen zu begrünen.
- pv3 Flachdächer und Dächer von oberirdischen Garagen sind mit heimischen Arten zu begrünen bei einer Substratauflage von mindestens 12 cm. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind zulässig, sofern diese vom Dachrand einen Abstand von wenigstens 2 m einhalten. Dachterrassen sind zulässig, sofern diese nicht auf dem obersten Geschoss liegen.

**Böschungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsfläche angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

**B. Örtliche Bauvorschriften (§ 73 LBO)**

**Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

D1 Flachdach mit extensiver Begrünung (siehe pv3).

**Müllbehälter (§ 74 (1) 3 LBO)**

Müllbehälter sind durch Anpflanzungen, Rankgerüste oder geeignete bauliche Maßnahmen allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Behälter sind mindestens 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

**Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe von flächiger Werbung an Gebäuden darf dabei 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten und dürfen maximal 7 m hoch sein.

Werbeanlagen sind nicht zulässig oberhalb von Gebäudewänden und auf öffentlichen Verkehrsflächen.  
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem Blink- oder Lauflicht.

### **C. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

Alle Bauflächen im Geltungsbereich werden als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Lärmemissionen zu treffen sind.

### **D. Hinweise**

#### **Aufteilung der Verkehrsflächen**

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen dieser Festsetzung vereinbar sind.

#### **Altlasten**

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Vor Beginn der Bauplanung wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand über die verunreinigungsverdächtigen Flächen (ISAS Nr. 3576, 4599, 4748, 4528, 4819, 4599/1, 3617, 3577) beim Amt für Umweltschutz abzufragen. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

#### **Denkmalschutz**

Stößt man bei Grabungen oder Arbeiten auf Funde, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, so ist unverzüglich eine Denkmalschutzbehörde oder das zuständige Polizeirevier zu benachrichtigen.

#### **Höhenangaben**

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

## **Anpflanzungen**

Als standortgerechte Anpflanzungen eignen sich beispielsweise folgende heimische

Bäume: Ahorn, Hainbuche, Gewöhnliche Esche, Zitterpappel,

Graupappel, Vogelkirsche, Stieleiche, Echte Mehlbeere, Feldulme, Bergulme, Winterlinde;

Sträucher: Haselnuss, Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Liguster, Hundsrose, Schlehe, Salweide, Schwarzer Holunder, Schneeball.

## **Bodenschutz**

Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz und insbesondere die §§ 4 und 5 sind zu beachten. Danach ist anzustreben, den beim Aushub anfallenden nicht kontaminierten Bodenaushub nach Bodenarten zu trennen, zwischenzulagern und - möglichst im Baugebiet selber - einer Verwertung zuzuführen. Mit Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB besonders sparsam und schonend umzugehen. Die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 25. April 1991 über die Entsorgung von Erdaushub, Bauabbruchmaterial und Straßenaufbruch ist zu beachten.

## **Grundwasserschutz und Wasserrecht**

Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 49 WHG (Erdaufschlüsse) und § 37 Abs. 2 und Abs. 4 WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## **Artenschutz**

Bei Abbruch und Umbauten bestehender Gebäude ist zu prüfen ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG).

Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung nach § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

## **Beteiligung der Luftfahrtbehörde**

Bei Errichtung von Bauwerken, die eine Höhe von 253,00 m

üNN

überschreiten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 46 -  
zivile Luftfahrtbehörde - zu beteiligen.