

Stuttgart, 23.03.2016

**Bebauungsplan Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost II  
im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 257)  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
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   | 12.04.2016            |
| Gemeinderat                      | Beschlussfassung | öffentlich         | 14.04.2016            |

**Beschlußantrag:**

Der Bebauungsplan Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost II (Feu 257) im Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 11. November 2014/16. November 2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 11. November 2014/16. November 2015.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Die Anregungen der Beteiligten Nr. 1 – 5 können nicht berücksichtigt werden.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Geltungsbereich umfasst das bestehende Gewerbegebiet Feuerbach-Ost. Es ist geprägt durch produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung und Handel. Im Bereich Dieselstraße/Dornierstraße befindet sich eine kleine Wohnenklave in einem Mischgebiet.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung komplett neu geregelt. Neben der eingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten soll u. a. auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke in Teilbereichen geregelt werden.

Nach den Festsetzungen der bisher gültigen Bebauungspläne 2002/5 Heilbronner Straße/Krailenshaldenstraße, 1998/23 Kruppstraße und 1996/14 Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost sind Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich zulässig, soweit es sich nicht um Anlagen nach § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Nach dem bisher gültigen Textbebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/5) sind Vergnügungseinrichtungen der Kategorie A mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot im Gewerbegebiet und Industriegebiet zulässig. Vergnügungsstätten der Kategorie B (Tanzlokale, Diskotheken, Spielhallen usw.) sind in diesen Gebieten bisher ausnahmsweise zulässig. Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C (Bordelle, Sexkinos, Animierlokale usw.) sind in Feuerbach unzulässig.

Auf der Grundlage der neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption, die am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen wurde, soll die bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten neu geregelt werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) und Wettbüros soll neu ausgerichtet und gesteuert werden. Ziele und Inhalt dieser Konzeption sollen in verbindliches Planungsrecht übergeführt werden, um künftig unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der in dieser Konzeption festgelegten Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten.

Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Diskotheken, Swinger-Clubs, Tanzlokale, Kinocenter sowie Wettbüros, die als Vergnügungsstätten einzustufen sind, werden im Geltungsbereich überwiegend ausgeschlossen. Nur Tanzlokale, Diskotheken und Swinger-Clubs sollen entlang der Heilbronner Straße ausnahmsweise zugelassen werden.

Das übergeordnete Planungsziel zur Sicherung von Flächen für Arbeitsstätten und damit der Nichtverdrängung hochwertiger gewerblicher Nutzungen kann durch die Neuregelungen erreicht werden. Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros, die planrechtlich nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe zu beurteilen sind, sollen daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zudem erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche für den Bezirk Feuerbach. Es soll daher vermieden werden, dass sich das Plangebiet als Einzelhandelsstandort etabliert und sich weiter als solcher entwickelt.

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den bisher festgesetzten Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten und ändert bezüglich der Art der baulichen Nutzung die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne 2002/5, 1998/23 und 1996/14 vollständig ab. Im Vergleich zum geltenden Recht wird im Wesentlichen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten sowie Wettbüros neu geregelt und im Wesentlichen eingeschränkt. Zudem wird in Teilbereichen die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke geregelt.

In einer Fortführungsentscheidung vom 11. März 2014 (GRDRs 101/2014) hat der Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen, dass im Bereich Mauserstraße Anlagen für kulturelle Zwecke befristet auf 5 Jahre zugelassen werden sollen. Zur Regelung der Befristung wurde mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Im Übrigen gilt der vorliegende Bebauungsplan zu den weiteren Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne 2002/5 Heilbronner Straße/Krailenshaldenstraße, 1998/23 Kruppstraße und 1996/14 Arbeitsstättegebiet Feuerbach-Ost. Die sonstigen Festsetzungen dieser Bebauungspläne entsprechen weiterhin den städtebaulichen Zielen für das Arbeitsstättegebiet Feuerbach-Ost und werden daher nicht geändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/5) treten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 4. bis 17. März 2011 durchgeführt. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB brachte ebenfalls keine Anregungen. Bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB kam von der Deutschen Bahn AG der Hinweis auf mögliche Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des

Bebauungsplans aufgenommen. Die Forderung des Regierungspräsidiums Stuttgart, die im Geltungsbereich liegenden Kulturdenkmale im Bebauungsplan darzustellen, wurde übernommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, die vom 7. April bis 8. Mai 2015 stattfand, wurden von 5 Beteiligten Anregungen vorgebracht. Die Äußerungen der Beteiligten sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die Äußerungen sind in Anlage 7 mit einer abwägenden Stellungnahme dargelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Bebauungsplan differenziert lediglich die Festsetzung der vorhandenen Bebauungspläne bzgl. der Art der Nutzung. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden dadurch nicht ermöglicht, sodass hier kein Planungsvorteil zu erwarten ist und auch keine Aussagen bezüglich eventueller Kosten für Grunderwerb zu treffen sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wegen der Nutzungseinschränkungen zu Bodenpreisminderungen kommt. Entschädigungsansprüche (Planungsschäden) gem. § 42 BauGB sind nicht ausgeschlossen. Das diesbezügliche Risiko für die Landeshauptstadt Stuttgart wird aber als gering eingeschätzt, da Entschädigungsansprüche u. a. nur dann begründet sind, wenn eine zulässige Nutzung vor Ablauf von 7 Jahren aufgehoben oder geändert wird (§ 42 Abs. 2 BauGB) und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

## **Beteiligte Stellen**

OB/82

## **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

## **Erledigte Anträge/Anfragen**

Nr. 7/2014 vom 22. Januar 2014 Bündnis 90/DIE GRÜNEN Gemeinderatsfraktion

Peter Pätzold  
Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht vom 11. November 2014/16. November 2015
3. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs vom 11. November 2014/16. November 2015
4. Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 11. November 2014/16. November 2015
5. Städtebaulicher Vertrag vom 2. Februar 2015
6. Anregungen der Öffentlichkeit zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
7. Anregungen der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
8. Anregungen der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
9. Namensliste der beteiligten Bürger (nur für Mitglieder des Gemeinderats, nicht elektronisch abrufbar)  
Anregungen der Öffentlichkeit zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

## **Ausführliche Begründung**

### **1. Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 22. Februar 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Feuerbach-Ost/Regelung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten u. a. (Feu 257) beschlossen. Durch die in Teilbereichen zusätzliche Regelung für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke ist der bisherige Titel des Bebauungsplans nicht mehr zutreffend. Der Bebauungsplan wird unter dem Titel „Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost II“ weitergeführt.

Im Frühjahr 2013 wurden in einem verwaltungsinternen Workshop erste Konzeptideen in Form von räumlichen Szenarien für den Standort Feuerbach-Ost erarbeitet. Diese Zwischenergebnisse bilden eine gute Grundlage für die künftige Entwicklung des Gebiets und werden i. R. des laufenden Arbeitsprozesses „Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart“ weiterentwickelt.

In einer Fortführungsentscheidung am 11. März 2014 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen, dass im Bereich Mauserstraße Anlagen für

kulturelle Zwecke ausnahmsweise, befristet auf 5 Jahre, zugelassen werden sollen. Zur Regelung der Befristung wurde am 2. Februar 2015 mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

## **2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke konnten vom 4. bis 17. März 2011 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Feuerbach eingesehen werden. Der Erörterungstermin fand am 14. März 2011 im Bezirksrathaus Feuerbach statt. Zu dem Termin erschienen jedoch keine Bürger. Während der frühzeitigen Beteiligung wurden auch keine schriftlichen Anregungen vorgebracht.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 17. März 2015 die Auslegung des Bebauungsplans Arbeitsstättegebiet Feuerbach-Ost II beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs und seiner Begründung vom 11. November 2014 sowie wesentlicher umweltbezogener Stellungnahmen hat vom 7. April bis 8. Mai 2015 stattgefunden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von 5 Bürgern und Firmen Anregungen vorgebracht, die jedoch nicht berücksichtigt werden können. Die vorgebrachten Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 6 dargestellt.

## **3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 19. September 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt. Es wurden nur wenige Anregungen vorgebracht. Das Regierungspräsidium Stuttgart weist wegen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe auf die Agglomerationsregelung hin. Sofern lediglich der Bestand festgeschrieben wird, bestehen keine Bedenken. Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg hat keine Stellungnahme abgegeben.

Da bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden keine Einwände gegen die Ziele vorgebracht wurden, fand die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung statt.

Der Hinweis der Deutschen Bahn AG auf Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn wurde in den Textteil aufgenommen.

Die im Geltungsbereich vorhandenen 4 Kulturdenkmale wurden auf Anregung des Regierungspräsidiums im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Die IHK Region Stuttgart unterstützt die Ziele des Bebauungsplans und der Bestandsschutz bestehender Betriebe wird als notwendig und angemessen erachtet. Für Bestandsbetriebe wünscht sich die Kammer jedoch Erweiterungsmöglichkeiten, wenn z. B. Regale abgesenkt und Gänge verbreitert werden. Dem kann nicht gefolgt werden, da im Bebauungsplan die Ausgestaltung der Verkaufsräume planungsrechtlich nicht geregelt werden kann.

Der NABU Stuttgart hält, durch den Wandel von rein industrieller Nutzung zu Dienstleistung, eine Wohnbebauung für denkbar, da eine Abschirmung des Verkehrslärms durch die mehrgeschossige Bebauung an der Heilbronner Straße gegeben ist und in der Nähe Grünbereiche vorhanden sind. Außerdem wird für die untergenutzten Gewerbeflächen eine höhere Nutzung gewünscht, damit der Druck auf die Freiflächen nicht zunimmt. Die Grünsanierung ist mit Nachdruck voranzutreiben. Diese Anregung kann nicht berücksichtigt werden. Das Arbeitsstättergebiet Feuerbach-Ost soll als großer Gewerbe- und Industriestandort gesichert werden. Lärmimmissionen gehen im Geltungsbereich nicht nur vom Verkehr aus, sondern auch Industrieanlagen sind eine Lärmquelle. Deshalb sind in großen Teilen des Gebiets keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan regelt nur die Art der Nutzung neu. Das hohe Maß der baulichen Nutzung wird in den weiterhin geltenden Bebauungsplänen 2002/5, 1998/23 und 1996/14 festgesetzt. In diesen Bebauungsplänen werden auch die Begrünungsmaßnahmen geregelt. Die vorgebrachten Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in den Anlagen 7 und 8 aufgeführt.

#### **4. Begründung mit Umweltbericht und wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen**

Die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 11. November 2014/16. November 2015 dargelegt (Anlage 2). In der Begründung wurden kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen. Außerdem ist der beim Auslegungsbeschluss vorliegende Bauantrag inzwischen genehmigt und der städtebauliche Vertrag über die Befristung der Nutzung für kulturelle Einrichtungen unterzeichnet. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung vom 11. November 2014 wurden folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan mit ausgelegt:

- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 21. Oktober 2011
- Stellungnahme des Gesundheitsamts vom 10. Oktober 2011

#### **5. Umweltbelange**

Im Kapitel II der Begründung mit Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter und biologische Vielfalt dargelegt.

##### Bodenschutzkonzept

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplans kein Verlust von Bodenindexpunkten.

##### Lärm

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die für Mischgebiete 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts und für Gewerbegebiete 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts festlegt, sind aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung durch Bundesstraße und Schienenverkehr überschritten. In den Bebauungsplänen 1996/14, 1998/23 und 2002/5 sind

Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Außerdem wird in diesen Bebauungsplänen der gesamte Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrsimmissionen und Immissionen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet zu treffen sind.

Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Lärmsituation durch die Änderung der Art der Nutzung nicht nachteilig verändert wird.

#### Artenschutz/§ 44 BNatSchG

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Inanspruchnahme von Gärten und Grünflächen auf Grundlage dieser Planung ist nicht zulässig. Die Planung hat daher keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten.

#### Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Inanspruchnahme von Gärten, Grünflächen und Grünanlagen auf Grundlage dieser Planung ist nicht zulässig. Mit der Planung sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6. Planungsvorteil**

Der vorliegende Bebauungsplan ändert lediglich die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden nicht ermöglicht. Ein Planungsvorteil entsteht dadurch nicht.

### **7. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans entstehen keine Kosten, da kein Grunderwerb erforderlich ist. Ein Mittelrückfluss durch Erschließungsbeiträge findet nicht statt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wegen der Nutzungseinschränkungen zu Bodenpreisminderungen kommt.

Entschädigungsansprüche (Planungsschäden) gem. § 42 BauGB sind nicht ausgeschlossen. Das diesbezügliche Risiko für die Landeshauptstadt Stuttgart wird aber als gering eingeschätzt, da Entschädigungsansprüche u. a. nur dann begründet sind, wenn eine zulässige Nutzung vor Ablauf von 7 Jahren aufgehoben oder geändert wird (§ 42 Abs. 2 BauGB) und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

### **8. Landesglücksspielgesetz**

Am 29. November 2012 ist das vom Landtag Baden-Württemberg beschlossene Landesglücksspielgesetz in Kraft getreten. Mit dem Landesglücksspielgesetz werden auch der Betrieb und die Einrichtung von Spielhallen restriktiv geregelt. So muss unter anderem der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen 500 Meter betragen; neue Spielhallen müssen einen Mindestabstand von 500 Metern zu Kinder- und Jugendeinrichtungen einhalten. Sogenannte Mehrfachkonzessionen sind verboten.

Die Mindestabstände des Landesglücksspielgesetzes beziehen sich zum einen „lediglich“ auf Spielhallen und nicht auf die anderen Arten von Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnliche Gewerbebetriebe, zum anderen sind Regelungen von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass das Landesglücksspielgesetz, welches auch Wettannahmestellen regelt, keine städtebaulichen Ziele verfolgt, sondern Ziele des Gesetzes insbesondere die Verhinderung des Entstehens von Glücksspielsucht und Wettsucht und die Gewährleistung des Jugend- und Spielerschutzes sind.

Sollte im Streitfall ein Gericht die Auffassung vertreten, dass in Bezug auf die im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeitsregelungen zu Spielhallen in Verbindung mit den Regelungen im Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg ein Übermaß besteht, bekräftigt der Gemeinderat ausdrücklich, dass alle übrigen Regelungen des Bebauungsplanes eine eigenständige planerische Bedeutung haben und der Bebauungsplan auch ohne die Festsetzungen zu Spielhallen beschlossen worden wäre.

## **9. Planungsdaten**

Gesamtfläche des Plangebiets 73,6 ha.

 [Anlage 8\\_TÖB\\_§4\\_2\\_.pdf](#)  [Anlage 7\\_TÖB\\_§4\\_1.pdf](#)  [Anlage 6\\_Anregungen.pdf](#)  [Anlage 5\\_Vertrag.pdf](#)  
 [Anlage 4\\_Text\\_06.08.2015.pdf](#)  [Anlage 3\\_Plan.pdf](#)  [Anlage 2\\_Ziele\\_und\\_Zwecke.pdf](#)