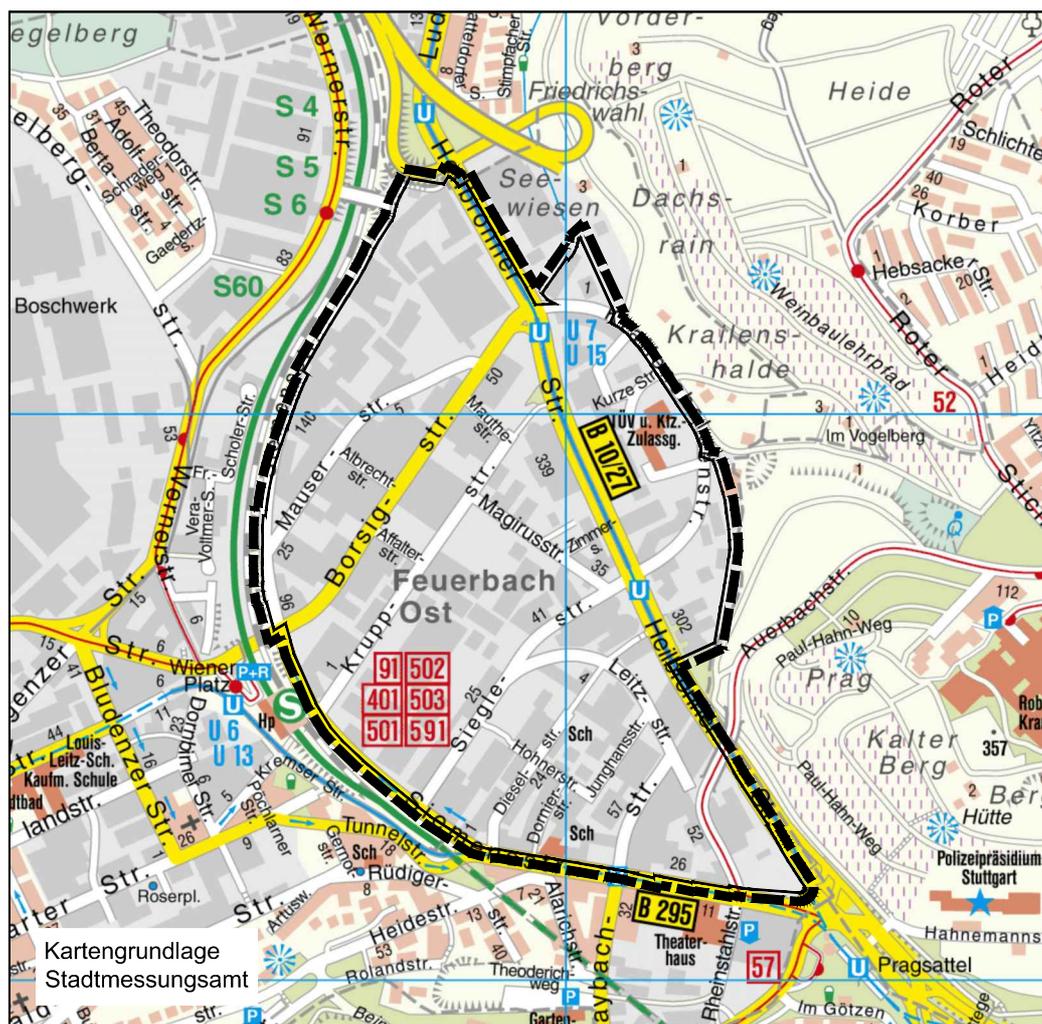


# Bebauungsplan Arbeitsstättengebiet Feuerbach - Ost II

## Feuerbach (Feu 257)

### Begründung mit Umweltbericht



## **Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Plangebiet**

#### 1.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortskerns von Stuttgart-Feuerbach und östlich der Bahnlinie Stuttgart - Bretten. Das Plangebiet hat eine Fläche von 73,6 ha.

#### 1.2 Bestand und Nutzung

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

### **2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

#### 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

##### Regionalplan

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart stellt überwiegend Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe dar. Im südlichen Bereich ist eine Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Außerdem sind Straßen für den großräumigen Verkehr dargestellt.

##### Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist gemischte Baufläche Verwaltung, für den Bereich zwischen Diesel- und Dornierstraße ist nur gemischte Baufläche dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost (1996/14) setzt jedoch hier überwiegend ein Gewerbegebiet fest. Nur der Bereich zwischen Diesel- und Dornierstraße ist bereits als Mischgebiet festgelegt. Außerdem beinhaltet der Flächennutzungsplan im Verlauf der Kruppstraße einen Grünkorridor. Das gesamte Gebiet ist als Grünanierungsbereich gekennzeichnet. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Geltungsbereich sind folgende Bebauungspläne rechtsverbindlich:

2002/5	Heilbronner Straße/Krailenshaldenstraße
1998/23	Kruppstraße
1996/14	Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost
1989/5	Vergnügungstätteneinrichtungen und andere

Die Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungspläne bleibt weiter bestehen mit Ausnahme der unter Punkt 3.2 (Art der baulichen Nutzung) beschriebenen Festsetzungen. Die Festsetzungen des Textbebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1989/5) werden im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans ersetzt und treten außer Kraft.

### Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren

Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart wurde die „Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren“ durch das Büro Dr. Acocella dem Gemeinderat vorgelegt und am 15. Juli 2008 beschlossen (GRDRs 222/2008). Die fortgeschriebene Konzeption ist Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels, die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben im Bereich des Einzelhandels. Desgleichen ist eine „Stuttgarter Sortimentsliste“ mit der Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente Grundlage für die Feinsteuerung und Festsetzung in der Bauleitplanung.

### Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption

Der Gemeinderat hat am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Konzeption zur Regelung und Steuerung von Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (GRDRs 670/2011). Die Konzeption ist die Grundlage für die weiteren Planungen. Gemäß dem Ergebnis der Konzeption ist unter anderem vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Zulässigkeitsbereiche zu definieren. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 17. Dezember 2013 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“ (Feu 260) für den Stadtbezirk Feuerbach gefasst.

## 2.2 Erfordernis zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne

Für die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfassten Baugebiete gilt die BauNVO von 1990. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1996/14 (Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost), 1998/23 (Kruppstraße) und 2002/5 (Heilbronner Straße/Krailenshaldenstraße) setzen innerhalb des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplans Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest.

### Erfordernis der Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandel ist in den Baugebieten unabhängig vom Sortiment zulässig, sofern es sich nicht um Betriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Im gesamten Geltungsbereich sollen zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, nicht zentrenrelevante Sortimente sind teilweise zulässig. Eine Ausnahme bilden zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die als untergeordneter Betriebs- teil zulässig sind, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionellen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Stuttgart liegt das gesamte Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost deutlich außerhalb des abgegrenzten Zentrums Feuerbachs. Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

### Erfordernis der Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordellen sowie kulturellen Nutzungen

Um die Gewerbeflächen und damit Flächen für Arbeitsstätten sowie den typischen Gewerbegebietscharakter im Plangebiet auch zukünftig zu sichern, wird die An-

siedlung bzw. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten mit Spiel-, Sex- und Erotikangeboten, Wettbüros und Bordellen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Abweichend zum Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/5) wird diese Regelung in Feuerbach notwendig, da in der letzten Zeit in Stuttgart vermehrt Anfragen zur Errichtung der genannten Nutzungen auch in gewerblich genutzten Gebieten gestellt wurden.

Entlang der stark frequentierten und durch Handel und Dienstleistung geprägten Heilbronner Straße können ausnahmsweise Tanzlokale, Diskotheken und Swingerclubs zugelassen werden. Auf die bereits vorhandene, publikumsorientierte Nutzungsstruktur werden durch diese speziellen Nutzungen keine negativen Auswirkungen erwartet.

In Teilbereichen des Bebauungsplans sind bereits Anlagen für kirchliche, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke vorhanden und genehmigt. Außerdem sollen im Bereich der Mauserstraße kulturelle Einrichtungen, befristet auf 5 Jahre, zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke soll entsprechend berücksichtigt werden.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

##### **3.1.1 Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Feuerbach-Ost II (Feu 257) steht im Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen der Stadt, vor allem zur Fortschreibung des Konzepts „Einzelhandel und Zentren“. Diese konzeptionellen Inhalte sind abzusichern.

Dabei sind insbesondere zwei Elemente des Konzepts hinsichtlich der Gewerbeflächen von wesentlicher Bedeutung:

1. Sicherung von Gewerbe- und Industriegebieten, insbesondere für produzierendes Gewerbe und Handwerk, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Verwaltung. Zudem sollen gemäß des Fortführungsentscheides des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 11. März 2014 in einem Teilbereich ausnahmsweise kulturelle Nutzungen befristet ermöglicht werden.
2. Schutz der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Feuerbach und Zuffenhausen.

Das Gewerbegebiet Feuerbach-Ost wird nicht als geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment angesehen. Insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Profilierung von großen Gewerbestandorten für produzierendes und produktionsnahes Gewerbe, Handwerk, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Logistik sowie der nachhaltigen Revitalisierung der Stadtteilzentren und Versorgungsschwerpunkte in den Stadtbezirken Feuerbach und Zuffenhausen ist die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen von großer Bedeutung.

- 3.1.2 **Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Wettbüros**  
Einem auf die Etablierung eines Vergnügungsviertels gerichteten Entwicklungsprozess konnte im Geltungsbereich bislang durch den Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/5) entgegen gewirkt werden. Dessen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan hinsichtlich eines Ausschlusses von Spielhallen und Wettbüros ergänzt werden. Gemäß der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption vom 27. März 2012 sollen künftig im gesamten Geltungsbereich zur Sicherung der Gewerbeflächen und zum Erhalt des typischen Gewerbegebietscharakters Vergnügungsstätten mit Spiel-, Erotik- und Sexangeboten (insbesondere Spielhallen) und Wettbüros ausgeschlossen werden. Diese Regelung dient auch der entsprechenden Entwicklung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bedarfslage für die gewollten gewerblichen Betriebe. Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zudem das Bodenpreisniveau steigen und dadurch die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben erschwert werden. Mit diesem Bebauungsplan soll außerdem, entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption, ein Zulässigkeitsbereich für Tanzlokale, Diskotheken und Swinger Clubs entlang der Heilbronner Straße definiert werden.
- 3.1.3 **Regelung zur Zulässigkeit von Bordellen**  
Im Weiteren besteht ein Regelungsbedarf für Bordelle. Diese Einrichtungen sind planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe zu beurteilen und werden nun als solche im gesamten Geltungsbereich entsprechend der Vergnügungsstättensatzung (1989/5) explizit ausgeschlossen, da diese Betriebe zu Erschwernissen für die Ansiedlung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes führen können.
- 3.1.4 Die Regelungen gemäß Punkt 3.1.2 und 3.1.3 dienen auch dem Zweck, für die produzierende und industrielle Nutzung Flächen zu sichern, welche verkehrsgünstig gelegen sind.
- 3.1.5 **Regelung für kulturelle Nutzungen**  
In Stuttgart besteht eine starke Nachfrage nach Flächen für die Kreativwirtschaft. Um eine Ansiedlung kultureller Einrichtungen zu ermöglichen, ist vorgesehen, in einem Teilbereich die Voraussetzungen für derartige Nutzungen im Wege der ausnahmsweisen Zulässigkeit zu schaffen.

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

Der aufzustellende Bebauungsplan erstreckt sich ausschließlich auf die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben bestehen, soweit der Bebauungsplan Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost II die Festsetzungen dieser Bebauungspläne nicht ändert.

Abweichend zum Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/5) werden Spielhallen und Wettbüros im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Die Regelung ist erforderlich, um das übergeordnete Planungsziel der Sicherung von Gewerbeflächen sowie des Erhalts des typischen Gewerbegebietscharakters im Plangebiet zu erreichen. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sollen vorrangig für gewerbliche Betriebe vorgesehen und entsprechend langfristig gesichert werden. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere vermieden werden, dass gewerbliche Nutzungen von gewinnträchtigeren Nutzungen (wie Spielhallen) verdrängt werden. Damit kann einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges

entgegengewirkt werden. Zudem ist bei einer Ansiedlung von Spielhallen davon auszugehen, dass solche Nutzungen einen Fremdkörper in einem Gewerbegebiet darstellen und die künftige Prägung eines Gewerbegebiets negativ beeinflussen könnten. Für die Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO sind für Vergnügungsstätten keine Regelungen notwendig, da sie nicht zulässig sind.

Da Bordelle und bordellähnliche Betriebe planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe zu beurteilen sind, werden diese in den Gewerbe- und Industriegebieten ebenfalls ausgeschlossen, da von diesen Nutzungen im Gegensatz zu Swinger Clubs im Regelfall ein Imageverlust des Gebiets mit einhergehendem Trading-Down-Effekt zu erwarten ist. Zudem dient diese Maßnahme auch zur Sicherung und Bereitstellung von Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude. In den Mischgebieten ist ein gesonderter Ausschluss für Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht erforderlich, da diese dort nach der Rechtsprechung ohnehin nicht zulässig sind.

Aus den genannten Sicherungs- und Bereitstellungsgründen werden Wettbüros ebenso ausgeschlossen. Diese werden planungsrechtlich als Vergnügungsstätte oder als nicht störender Gewerbebetrieb eingestuft. Wesentlich ist, dass die Ansiedlung von Wettbüros auch zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen kann.

Das Gewerbegebiet Feuerbach-Ost wird nicht als Standort für die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment gesehen. Dies entspricht der planerischen Zielsetzung des fortgeschriebenen städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Für die nachhaltige Revitalisierung der Stadtteilzentren und Versorgungsschwerpunkte in den Stadtbezirken Feuerbach und Zuffenhausen ist die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen von großer Bedeutung. Durch den Bebauungsplan sollen diese konzeptionellen Inhalte abgesichert werden.

### 3.2.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im bestehenden Mischgebiet zwischen Dornier- und Dieselstraße sind vor allem Wohngebäude sowie ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes vorhanden. Diese Nutzungen sind neben Geschäfts- und Bürogebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Wettbüros ausgeschlossen. Zur Sicherung der Versorgungsschwerpunkte entsprechend der Einzelhandelskonzeption in den Stadtbezirken Feuerbach und Zuffenhausen sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Einzelhandelsnutzungen bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines sonstigen Gewerbebetriebs können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionellen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

### 3.2.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO: GE<sub>1</sub>-Flächen

Entlang der Heilbronner Straße, als Haupteinfahrt der Innenstadt aus Richtung Norden, und um den Technischen Überwachungsverein an der

Krailenshaldenstraße haben sich auf Grund der verkehrsgünstigen Lage viele große Automarken und anderer autoaffiner Handel niedergelassen. Darüber hinaus finden sich hier Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen. Diese sind neben Gewerbebetrieben aller Art, öffentlichen Betrieben, nicht selbstständigen Lagerplätzen und Lagerhäusern sowie Anlagen für sportliche Zwecke in den GE<sub>1</sub>-Flächen zulässig.

Aufgrund der Lagegunst als „Eingangstor“ der Landeshauptstadt, die auch eine optimale Unternehmenspräsentation ermöglicht, soll in diesem Bereich nichtzentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Stuttgarter Sortimentsliste zugelassen werden. In Ergänzung des nichtzentrenrelevanten Hauptsortiments können in Anlehnung an den Regionalplan im begrenzten Umfang auch zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten werden, wenn sie in funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen. Für Gewerbebetriebe können ausnahmsweise Einzelhandelsnutzungen bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil zugelassen werden, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlichen funktionellen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Zur Stärkung der vorhandenen Versorgungsschwerpunkte in den Zentren von Feuerbach und Zuffenhausen ist zentrenrelevanter Einzelhandel ansonsten nicht zulässig. Bereits bestehende und bauordnungsrechtlich genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten erhalten gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutz.

Im Geltungsbereich sind im GE<sub>1</sub> folgende Einzelhandelsbetriebe vorhanden:

- Heilbronner Straße 289 - Tankstellenshop,
- Heilbronner Straße 326 - Bekleidung,
- Heilbronner Straße 326 - Computer,
- Heilbronner Straße 391 - Babyausstattung,
- Heilbronner Straße 393 - Nahrungs- und Genussmittel,
- Heilbronner Straße 395 - Elektrogeräte und Computer,
- Leitzstraße 47 - Sportartikel und Sportgeräte

Für diese Betriebe sind bauliche Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) zulässig, sofern die genehmigte und bestehende Verkaufsfläche nicht erweitert wird. Mit dieser Festsetzung kann für die bestehenden und bauordnungsrechtlich genehmigten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Planungs- und Existenzsicherheit gegeben werden. Arbeitsplätze können dadurch erhalten und die Interessen der Eigentümer gewahrt werden. Die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ können trotz der Bestandssicherungen umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden, zumal Erweiterungen der vorhandenen Verkaufsflächen sowie Nutzungsänderungen, die nicht den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen, nicht zulässig sind. Es ist daher gerechtfertigt, den Eigentümerinteressen hinsichtlich der Bestandsbetriebe den Vorrang gegenüber den entgegenstehenden Zielen des Einzelhandelskonzepts einzuräumen.

Der Ausschluss von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in einem definierten Bereich entsprechen der gewollten städtebaulichen Zielsetzung und dem im Regionalplan Stuttgart festgeleg-

ten Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.

Die bereits bestehende und genehmigte Spielhalle Krailenshaldenstraße 20 erhält gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandschutz. Erneuerungen und Änderungen der Vergnügungsstätte sind zulässig, bauliche Erweiterungen und Vergrößerung der Nutzfläche sowie Nutzungsänderungen, die nicht den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen, sind unzulässig. Die bestehenden Arbeitsplätze können dadurch erhalten und die Interessen der Eigentümer gewahrt werden.

Die planerischen Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption können trotz der Bestandssicherung umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

In den GE<sub>1</sub>-Flächen können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Als Ergänzung des Dienstleistungsangebotes können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Durch diese Nutzungen wird keine Verdrängung der gebietstypischen Nutzungen erwartet. Eine Häufung dieser Nutzungen soll durch die Ausnahmeregelung vermieden werden.

Entlang der stark frequentierten und durch Einzelhandel und Dienstleistung geprägten Heilbronner Straße können im GE<sub>1</sub>-Gebiet Diskotheken und Tanzlokale ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Unterarten der Vergnügungsstätten haben im Vergleich zu Spielhallen und Wettbüros keine relevanten Auswirkungen auf das Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost. Eine Verzerrung der Boden- und Mietpreise ist durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen nicht zu erwarten. Sowohl durch die gute Erschließung mit Bundesstraßen als auch die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bietet sich der Bereich an der Heilbronner Straße für die großen Besucherzahlen in Diskotheken und Tanzlokalen an. Auch spricht die vorhandene und gewollte spezifische Einzelhandelsprägung der Heilbronner Straße für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken und Tanzlokalen.

Swinger Clubs werden ebenfalls ausnahmsweise zugelassen, da diese Nutzung im Gegensatz zu sonstigen Sex- und Erotikangeboten sowie Spielhallen nicht negativ nach außen wirkt. Ein Trading-Down-Effekt ist bei der Ansiedlung von Swinger Clubs im Regelfall nicht zu erwarten, da bei diesen Nutzungen darauf geachtet wird, dass diese nur zurückhaltend nach außen in Erscheinung treten.

Im Unterschied zu Spielhallen und Wettbüros wird unter den oben genannten Voraussetzungen durch die Nutzungen Diskothek, Tanzlokal und Swinger Club keine Verdrängung anderer gebietstypischer Nutzungen erwartet. Eine Nutzungsverträglichkeit der Vergnügungsstätten Diskotheken und Tanzlokale besteht in der Regel dann, wenn die Publikumsorientierung keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebiets und möglicherweise ebenfalls dort ansässige, eher nicht publikumsorientierte Nutzungen wie produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen hat. In diesem Sinne ist die Eigenart des Baugebiets (§ 15 BauNVO) zu wahren. Eine Häufung von Diskotheken, Tanzlokalen und Swinger Clubs im Bereich des GE<sub>1</sub>-Gebiets soll und kann durch die Ausnahmeregelung vermieden werden.

Selbstständige Lagerplätze und Lagerhäuser sind unzulässig. Diese Nutzungen stehen einer Weiterentwicklung und Profilierung des Standortes als „urbane Gewerbeachse“ entgegen.

Innerhalb des Gebiets befinden sich vereinzelt Wohnnutzungen (Magirusstraße etc.). Diese haben Bestandsschutz, werden aber künftig planungsrechtlich nicht mehr gesichert. Bereits im Rahmen des Sanierungsverfahrens „Feuerbach 2 - Ost“, das 2010 abgeschlossen wurde, hat man sich intensiv mit dieser Thematik beschäftigt. Der bauliche Zustand der Gebäude ist nicht zufriedenstellend. Darüber hinaus steht die Nutzung der längerfristigen Sicherung des Gewerbe- und Industriestandortes entgegen.

#### Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO: GE<sub>2</sub>-Flächen

Das Gewerbe- und Dienstleistungsquartier im Bereich der Siegle-, Siemens- und Leitzstraße hat einen hohen Anteil an Büro-, Kreativwirtschafts-, Forschungs- und Entwicklungsnutzungen. Hier sind bis auf den nichtzentrenrelevanten Einzelhandel alle unter Punkt GE<sub>1</sub>-Flächen genannten Nutzungen zulässig.

Zum Schutz der existierenden zentralen Versorgungsbereiche in Feuerbach und Zuffenhausen und zur Sicherung von Gewerbegebietsflächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Verwaltung soll im vorgesehenen GE<sub>2</sub>-Bereich kein Einzelhandel zugelassen werden. Ausgenommen davon sind Gewerbebetriebe, für die ausnahmsweise Einzelhandelsnutzungen bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil zugelassen werden können, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlichen funktionellen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Bereits bestehende und bauordnungsrechtlich genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und/oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten erhalten gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutz.

Im Geltungsbereich sind im GE<sub>2</sub> folgende Einzelhandelsbetriebe vorhanden:

- Hohnerstraße 21 - Nahrungsmittel und Drogeriewaren (Tafelladen),
- Leitzstraße 52 - Bauelemente, Baustoffe,
- Siemensstraße 46 A - Tankstellenshop

Für diese Betriebe sind bauliche Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) zulässig, sofern die genehmigte und bestehende Verkaufsfläche nicht erweitert wird. Mit dieser Festsetzung kann für die bestehenden und bauordnungsrechtlich genehmigten Einzelhandelsbetriebe eine Planungs- und Existenzsicherheit gegeben werden. Arbeitsplätze können dadurch erhalten und die Interessen der Eigentümer gewahrt werden. Die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ können trotz der Bestandssicherungen umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden, zumal Erweiterungen der vorhandenen Verkaufsflächen sowie Nutzungsänderungen, die nicht den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen, nicht zulässig sind. Es ist daher gerechtfertigt, den Eigentümerinteressen hinsichtlich der Bestandsbetriebe den Vorrang gegenüber den entgegenstehenden Zielen des Einzelhandelskonzepts einzuräumen.

Im GE<sub>2</sub>-Gebiet sind bereits kirchliche (Biblische Glaubensgemeinde), kulturelle (Gospel Forum), soziale (Kindergarten, Tafelladen), gesundheitliche und sportli-

che (Tanzschule) Einrichtungen vorhanden. Diese Anlagen und Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen ausnahmsweise (sportliche Anlagen allgemein) zugelassen werden, wenn der Gebietscharakter des Gewerbegebietes erhalten bleibt und eine Häufung vermieden wird. In dem eher kleinteiligen Gewerbegebiet, das im abgewandten Bereich der Haupteerschließungsachsen liegt, sollen keine publikumswirksamen Nutzungen wie Tanzlokale, Diskotheken und Swinger Clubs zugelassen werden.

Aufgrund der industriegeschichtlichen Bedeutung mit z.B. dem denkmalgeschützten Fabrikkomplex der Firma Leitz und anderen hochwertigen Nutzungen wie das MKI-Areal werden selbstständige Lagerplätze und Lagerhäuser mit großem Flächenverbrauch und geringem Arbeitsplatzangebot ausgeschlossen.

### 3.2.3 Industriegebiet § 9 BauNVO: GI<sub>1</sub>-Flächen

Zur Sicherung des industriegewerblich geprägten Produktionsstandortes zwischen Borsig-, Krupp- und Sieglestraße (der sich in Teilbereichen in einem Umstrukturierungsprozess befindet) sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Tankstellen und nicht selbstständige Lagerplätze und Lagerhäuser zulässig.

Die Industriegebiete sollen weitgehend für produzierendes und produktionsnahes Gewerbe, Handwerk und Logistik vorbehalten und die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in Feuerbach und Zuffenhausen geschützt werden. Aus diesem Grund sind in den GI<sub>1</sub>-Flächen keine Einzelhandelsbetriebe zulässig. Ausschließlich Gewerbebetriebe mit einer Einzelhandelsnutzung bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche können ausnahmsweise als untergeordneter Betriebsteil zugelassen werden, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlichen funktionellen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Gebietscharakter des Industriegebiets erhalten bleibt, sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden zugunsten industriegewerblicher Nutzungen ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt ebenso für selbstständige Lagerplätze und Lagerhäuser, um die Gewerbeflächen im Gebiet für höherwertigere, arbeitsplatzintensive und ggf. immisionsträchtige Nutzungen vorzuhalten.

### Industriegebiet § 9 BauNVO: GI<sub>2</sub>-Flächen

Im Bereich Borsig-, Albrecht- und Mauserstraße können bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in einem Teilbereich ausnahmsweise kirchliche Anlagen zugelassen werden. In diesem Bereich hat sich eine Moschee angesiedelt, in deren Umfeld verschiedene Einzelhandelsbetriebe entstanden sind.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke zugelassen werden, wenn der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Durch diese allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird ein in diesem Gebiet gewünschter städtebaulicher Entwicklungsspielraum ermöglicht.

Die Einzelhandelsbetriebe rund um die Moschee dienen überwiegend der Versorgung der Besucher der Moschee und haben teilweise regionale Bedeutung. Um das Industriegebiet jedoch weiter im Wesentlichen für das produzierende Gewerbe zu sichern, soll der nicht zentrenrelevante Einzelhandel auf die Erdgeschossenebene beschränkt werden. Zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in Feuerbach und Zuffenhausen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Eine Ausnahme bildet die Festsetzung, die eine Einzelhandelsnutzung bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise als untergeordneten Betriebsteil eines Gewerbebetriebs zulässt, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlichen funktionellen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Bereits bestehende und bauordnungsrechtlich genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten genießen Bestandsschutz.

Im Geltungsbereich sind im Gl<sub>2</sub> folgende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden:

- Mauserstraße 19 - Buchhandlung,  
- Textil- und Haushaltswaren,
- Mauserstraße 21 - Nahrungs- und Genussmittel,
- Mauserstraße 23 - Gardinen und Textilien im EG,
- Borsigstraße 23 - Nahrungsmittel

Für diese Betriebe sind bauliche Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) zulässig, sofern die genehmigte und bestehende Verkaufsfläche nicht erweitert wird. Mit dieser Festsetzung kann für die bestehenden und bauordnungsrechtlich genehmigten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Planungs- und Existenzsicherheit gegeben werden. Arbeitsplätze können dadurch erhalten und die Interessen der Eigentümer gewahrt werden. Die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ können trotz der Bestandssicherungen umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden, zumal Erweiterungen der vorhandenen Verkaufsflächen sowie Nutzungsänderungen, die nicht den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen, nicht zulässig sind. Es ist daher gerechtfertigt, den Eigentümerinteressen hinsichtlich der Bestandsbetriebe den Vorrang gegenüber den entgegengesetzten Zielen des Einzelhandelskonzepts einzuräumen.

Der Ausschluss von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in einem definierten Bereich entsprechen der gewollten städtebaulichen Zielsetzung.

Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Gebietscharakter des Industriegebiets erhalten bleibt, die Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Selbstständige Lagerplätze und Lagerhäuser sind aufgrund der beschriebenen Gebietstypik städtebaulich nicht gewünscht und werden daher ausgeschlossen.

#### Industriegebiet § 9 BauNVO: Gl<sub>3</sub>-Flächen

Im nordwestlich gelegenen Industrie- und Gewerbequartier an der Siemens-, Borsig- und Mauserstraße sind u. a. kleinteilige Betriebe aus dem Bereich Fahr-

zeug- und Maschinenbau angesiedelt. Zur Sicherung des Produktionsstandortes sind die unter Punkt GI<sub>1</sub>-Flächen genannten Nutzungen zulässig.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen die zentralen Versorgungsbereiche von Feuerbach und Zuffenhausen geschützt werden. Ausnahmsweise sind lediglich, wie in den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten, Einzelhandelsnutzungen bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil zulässig, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlichen funktionellen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) festgesetzte Areal ist während der letzten 3 - 5 Jahre in großen Teilen durch Zwischennutzungen und Leerstand geprägt. Eine große Firma hat dort 2010 die Produktion aufgegeben und versucht, eine industrielle Nachnutzung/Nachnutzer zu finden. 2013 wurde ein Firmenareal mit einer Fläche von ca. 13.600 m<sup>2</sup> von einem Investor erworben. Das von ihm entwickelte Nutzungskonzept sah dort einen Kunst- und Kreativstandort mit einem Mix von Werkstattproduktion, Atelierflächen, Bildhauer-, Möbel- und Designwerkstätten, Eventnutzungen, Firmen- und Kulturveranstaltungen vor. Vor dem Hintergrund, dass für die Landeshauptstadt Stuttgart der Schutz und Erhalt der vorhandenen Industriegebietsflächen von höchster Priorität ist, konnte dieses Konzept nicht weiterverfolgt werden. Zur Sicherung dieses Industriegebiets schließt das geltende Planungsrecht auch explizit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus. Da aber andererseits in Stuttgart eine starke Nachfrage nach (bezahlbaren) Flächen für die Kreativwirtschaft besteht, die kaum abzudecken ist, soll in einem begrenzten Bereich im Industriegebiet die Möglichkeit geschaffen werden, ausnahmsweise Anlagen für kulturelle Zwecke zuzulassen (Festsetzung GI<sub>3</sub>).

Zu beachten ist jedoch, dass die ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Einzelfall gemäß § 15 BauNVO unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Durch diese Regelungen sind die kulturellen Einrichtungen im Industriegebiet nur in sehr begrenztem Maß zulässig. Eine Ausnahme bilden kulturelle Nutzungen die zugelassen werden können, wenn der Gebietscharakter bleibt. Der Gebietscharakter des Industriegebiets muss gewahrt bleiben. Außerdem sind sie unzulässig, wenn sie Belästigungen und Störungen aus dem Industriegebiet ausgesetzt werden. Es darf nicht zu Nutzungskonflikten mit den benachbarten Betrieben, z. B. wegen Immissionsbeeinträchtigungen, kommen.

Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Gebietscharakter des Industriegebiets erhalten bleibt und die Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Selbstständige Lagerplätze und Lagerhäuser sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke sind zugunsten industriegewerblicher Nutzungen unzulässig.

## 4. Umweltbelange

### 4.1 Wesentliche Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan ersetzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, schränkt hierbei u. a. die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ein und schließt größtenteils Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Bordelle aus. Weiter wird eine Zulässigkeit von kulturellen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen in Teilbereichen begründet. Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der Nutzung werden nicht verändert. Daher hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter. Es ist keine Verschlechterung der Lärmsituation durch den Bebauungsplan zu erwarten. In den geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sind bereits Lärmfestsetzungen vorhanden, die weiterhin Gültigkeit besitzen. Bezüglich des Schutzgutes Mensch ergeben sich im Plangebiet positive Auswirkungen durch Schutz und Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen und der Vermeidung von Fehl- bzw. unerwünschten Entwicklungen im Stadtbezirk. Die Zentren von Zuffenhausen und Feuerbach werden durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben gestärkt und damit hinsichtlich des Wohnumfeldes verbessert, hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffen kann es dort, unter Umständen, zu nicht erheblich negativen Auswirkungen kommen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern oder auf Pläne des Abfallrechtes. Sie hat weiterhin keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien oder den sparsamen und effizienten Umgang mit Energie.

Die im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes (BOKS) der Stadt Stuttgart erstellte Planungskarte „Bodenqualität“ stellt die Böden des Planungsgebietes im Bestand mit folgenden Qualitätswerten dar: Größtenteils 0 (fehlend) bzw. 1 (sehr gering), in einem kleinen Teilbereich auch 2 (gering). Auf der Grundlage der Methode dieses Bodenschutzkonzeptes ergibt die Bebauungsplanänderung für den Bereich des Plangebiets keine Änderung in der Bilanz.

### 4.2 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.

### 4.3 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.

## **5. Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

Es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB erforderlich. Es sind keine Gutachten erforderlich.  
Der Stadt entstehen keine Kosten.

## **6. Planungsdaten**

Gesamtfläche Plangebiet 73,6 ha.

## Teil II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Beschreibung des Planvorhabens, der Prüfmethode und der Vorgaben

##### 1.1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortskerns von Stuttgart-Feuerbach und östlich der Bahnlinie Stuttgart - Bretten. Das Plangebiet hat eine Fläche von 73,6 ha und schließt die Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne 2002/5 Heilbronner/Krailenshaldenstraße, 1998/23 Kruppstraße und 1996/14 Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost mit ein.

##### 1.1.2 Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung neu geregelt. Sonstige Festsetzungen der bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne entsprechen weiterhin den städtebaulichen Zielen für das Gebiet und werden daher nicht geändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um u. a. die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, Bordellen und bordellartige Betrieben sowie von Einzelhandelsbetrieben und von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost zu regeln und weitgehend auszuschließen bzw. in begrenzten Bereichen Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

Die für die Landeshauptstadt Stuttgart erarbeitete Vergnügungsstättenkonzeption hat zum Ziel, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Wettbüros zu regeln bzw. in allen bebauten Gebieten weitestgehend auszuschließen, und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren - entsprechend dem 2008 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Zulässigkeitsbereiche zu definieren. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat des Weiteren zum Ziel, die zentralen Lagen von Feuerbach und Zuffenhausen zu stärken.

##### 1.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Ableitung der Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ergibt sich aus der Vergnügungsstättenkonzeption sowie der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption. Dabei wurden mehrere Alternativen erörtert. Ergebnis der Erörterungen ist der Ausschluss der Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie der weitgehende Ausschluss der Zulässigkeit von sonstigen Vergnügungsstätten sowie von Einzelhandelsbetrieben.

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde zudem eine Begrenzung der Zulässigkeitsbereiche für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Feuerbach-Ost definiert.

Anderweitige Möglichkeiten als die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Regelung der Zulässigkeiten bestehen nicht. Die bei der Erstellung der Konzeption diskutierten alternativen Zuordnungen von Zulässigkeitsbereichen im Stadtgebiet führen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu keinen anderen Umweltauswirkungen.

#### 1.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan enthält im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten und anderer gewerblicher Nutzungen wie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe, hinsichtlich Einzelhandelsbetrieben sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus werden in Anlehnung an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne weitere Nutzungen im Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet geregelt.

Dabei sollen die übrigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne weiterhin gelten. Auch sind die sonstigen städtebaulichen und planerischen Ziele nicht betroffen.

Mit den Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten des Sex-, Erotik- und Spielgewerbes, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im gesamten Gebiet ausgeschlossen. Entlang der Heilbronner Straße können ausnahmsweise Tanzlokale, Diskotheken und Swinger-Clubs zugelassen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sind entlang der Heilbronner Straße zulässig sowie in einem Bereich zwischen Mauser- und Borsigstraße ausnahmsweise zulässig.

In Teilbereichen sind bereits kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen vorhanden und genehmigt. Diese Anlagen sollen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich dadurch der Gebietscharakter nicht wesentlich verändert.

#### 1.1.5 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich

Die Vergnügungsstättenkonzeption sowie die Konzeption Einzelhandel und Zentren beschränkt die o. a. Nutzungen innerhalb Stuttgarts auf als vertretbar eingestufte Bereiche und schließt sie in den übrigen Teilen insbesondere zum Schutz der Bevölkerung, der städtebaulichen Ordnung sowie zur Stärkung der Zentren aus. Dieser Ausschluss wird für den Bereich Feuerbach-Ost mit vorliegender Planung geregelt. Die Planung führt nicht zu Wirkungen, die den Zustand der Umwelt verändern könnten. Nachteilige Auswirkungen beschränken sich auf die in der Konzeption festgelegten Zulässigkeitsbereiche (möglicherweise hier Erhöhung des Nutzungsdruckes) sowie unter Umständen auf die Zentren von Feuerbach und Zuffenhausen (Lärm und Luftschadstoffe).

#### 1.1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe

Anderweitige Möglichkeiten als die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Neuregelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben, von Einzelhandelsbetrieben sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für den Planungsbereich bestehen nicht. Ordnungsrechtliche Maßnahmen alleine reichen im Sinne der gebotenen Regelung nicht aus.

## **1.2 Beschreibung der Prüfmethode**

### **1.2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen**

Das Untersuchungsgebiet entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sofern sich negative Auswirkungen außerhalb des Plangebietes ergeben können, werden diese ebenfalls untersucht.

Wesentlicher Belang ist das Schutzgut Mensch. Weitere Schwerpunktbildungen sind nicht erforderlich.

### **1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Vorhandene Unterlagen wurden ausgewertet. Während der Bearbeitung sowie der frühzeitigen Beteiligung hat sich gezeigt, dass keine Sondergutachten und vertiefende Untersuchungen zu Umweltaspekten erforderlich sind.

### **1.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen bestanden nicht.

## **1.3 Übergeordnete Vorgaben**

### **1.3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte**

Im Plangebiet liegen keine rechtlich geschützten Gebiete und Objekte. Östlich an das Plangebiet angrenzend liegen die Landschaftsschutzgebiete „Schnarrenberg-Krailenshalde“ und „Prag-Wolfersberg“ mit besonders geschützten Biotopen gemäß § 32 NatSchG Baden-Württemberg. Außerdem treten dort besonders und streng geschützte Arten auf. Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

### **1.3.2 Regionalplan**

Der Regionalplan stellt überwiegend Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe dar. Im südlichen Bereich ist eine Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

Der Regionalplan enthält für die mit diesem Bebauungsplan getroffenen Regelungen zu Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke keine übergeordneten Vorgaben. Lediglich für den Einzelhandel werden Ergänzungsstandorte definiert.

### **1.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan beinhaltet für das Planungsgebiet im Wesentlichen die Darstellungen gemischte und gewerbliche Baufläche sowie Verkehrsflächen; darüber hinaus stellt er einen Grünkorridor dar, das Plangebiet ist als Grünanliegensbereich gekennzeichnet. Die Darstellungen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes enthalten für die bebauten Bereiche weitgehend identische Darstellungen. Der Bebauungsplan ist aus diesen Planungen entwickelt.

### **1.3.4 Sonstige fachrechtliche Umwelanforderungen: Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen, Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Die Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und -planungen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

## **2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabensfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens**

### **2.1 Übersicht (naturräumliche Lage, Nutzungen)**

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum dritter Ordnung „Schwäbisches Keuper-Liasland“ in der „Stuttgarter Bucht“ (Naturraum vierter Ordnung) sowie mit seinem nördlichen Bereich im Naturraum dritter Ordnung „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ im „Neckarbecken“ (Naturraum vierter Ordnung).

Das Plangebiet umfasst das Arbeitsstättergebiet Feuerbach-Ost. Es ist geprägt durch produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen und Handel. Im Bereich Dieselstraße/Dornierstraße befindet sich eine kleine Wohnenklave in einem Mischgebiet. Grünflächen beschränken sich auf kleine Restflächen oder Pflanzstreifen entlang der Straßen.

### **2.2 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet wird überwiegend durch Gebiete mit gewerblicher sowie industrieller Nutzung charakterisiert, die vielen Menschen Arbeitsplätze bieten. Wohnungen sind nur vereinzelt als Betriebswohnungen vorhanden. Im Bereich Dieselstraße/Dornierstraße befindet sich eine kleine Wohnenklave in einem Mischgebiet. Grünflächen beschränken sich auf kleine Restflächen oder Pflanzstreifen entlang der Straßen.

### **2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Plangebiet befinden sich die für den Innenbereich charakteristischen Habitate der Siedlungsflächen (Gebäudekomplexe, Grünflächen, Gärten und Brachflächen), die auch seltenen und gefährdeten, darunter auch besonders und streng geschützten Arten, Lebensraum bieten können. Das Plangebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung. FFH- und Vogelschutzgebiete liegen außerhalb des Plangebietes. Gesonderte Gutachten zur Erfassung des Bestandes sind nicht erforderlich.

### **2.4 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Die Bodenqualität (BOKS) ist größtenteils fehlend, in kleinen Teilbereichen auch sehr gering bis gering. Im Plangebiet gibt es mehrere Altlasten-Verdachtsflächen. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

### **2.5 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet liegen überwiegend schichtig gegliederte Kluftgrundwasserleiter der Keuperschichten sowie jahreszeitlich schwankende Schicht- und Stauhorizonte in den quartären Deckschichten.

Das Planungsgebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets.

Durch das Plangebiet verläuft von West nach Nordost der Feuerbach, der hier jedoch vollständig verdolt ist.

### **2.6 Schutzgut Klima und Luft**

Entsprechend den klimatisch wirkenden Nutzungen stellt der Klimaatlas folgende Klimatope dar: Industrie- und Gewerbeklimatop. Entlang der Heilbronner und Siemensstraße sind Bereiche mit Belastungen durch Emissionen gekennzeichnet.

Die klimatisch bedeutsamen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs: Die zusammenhängenden Garten- und Weinbauflächen der Hanglagen im Umfeld des Geltungsbereiches bilden wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Von hier aus fließt Kaltluft flächenhaft in das Plangebiet.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalte-/Aktionsplanes für den Regierungsbezirk Stuttgart, Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart.

#### 2.7 Schutzgut Landschaft

Das Stadt- und Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die Siedlungsflächen und die umliegenden Hanglagen geprägt (vgl. Kap. 2.1).

#### 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegt die Sachgesamtheit gemäß § 2 DSchG „Briefordnerfabrik Louis Leitz“ in der Sieglestraße 6/Siemensstraße 64. Außerdem ist die „Villa Zimmermann“ in der Siemensstraße 180 als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG eingetragen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich die archäologische Fundstelle Nr. 69 im Bereich des verdolten Feuerbachs. Zwischen Maybach-/Leitzstraße und Siemensstraße liegt die archäologische Fundstelle 123.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)**

Bei Verzicht auf die Planung können die Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption sowie der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption nicht rechtsverbindlich umgesetzt werden. Dies hätte zur Folge, dass sich zusätzliche Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros sowie Bordelle ansiedeln könnten, was nachteilige Wirkungen insbesondere auf das Schutzgut Mensch haben kann (Lärm, städtebauliche Struktur, soziales Gefüge). Zudem könnten sich weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, was negative Auswirkungen auf die Zentrenfunktion von Zuffenhausen und Feuerbach haben kann.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Teilbereichen werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Teilbereiche im Industriegebiet (nördlich der Mauserstraße), in denen die genannten Nutzungen nach geltendem Recht unzulässig sind, sind durch Zwischennutzung und Leerstand geprägt.

Strukturelle oder bauliche Veränderungen sind auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechtes weiterhin möglich und zulässig.

### **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

#### 4.1 Einführung

Da es sich bei der Planung lediglich um Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, gewerbliche Nutzungen in Form von Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben, Einzelhandelsbetrieben sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für ein Bestandsgebiet handelt, sind Auswirkungen auf die Umwelt bezogen auf das Schutzgut Mensch gegeben.

#### 4.2 Schutzgut Mensch

Die durch die Planung vorgesehenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem Schutz und der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen und der Vermeidung von Fehl- bzw. unerwünschten Entwicklungen im Plangebiet Feuerbach-Ost.

Da Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden, führt die Planung langfristig zu günstigen Wirkungen insbesondere auf das Arbeitsumfeld im Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost. Tanzlokale, Diskotheken und Swinger-Clubs sind nach geltendem Planrecht weitgehend zulässig, werden nun jedoch auf den Bereich entlang der Heilbronner Straße begrenzt. Der Bereich ist hierfür grundsätzlich geeignet. Auf die bereits vorhandene, publikumsorientierte Nutzungsstruktur werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Eine Konzentrationswirkung kann mit der Ausnahmeregelung vermieden werden.

Einzelhandelsbetriebe sind nach geltendem Planrecht weitgehend zulässig. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment bzw. die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment verhindert im Plangebiet eine Zunahme von Verkehrsströmen und damit von Lärm- und Luftschadstoffimmissionen. Die Zentren von Zuffenhausen und Feuerbach werden durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben gestärkt und damit hinsichtlich des Wohnumfeldes verbessert, hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffen kann es dort jedoch unter Umständen zu negativen Auswirkungen kommen.

Im Bereich nördlich der Mauserstraße werden Anlagen für kulturelle Zwecke neu zugelassen, im Bereich zwischen Borsig- und Mauserstraße Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Es ergeben sich hierdurch jedoch keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch.

Das Vorhaben hat für den Betrachtungsraum damit insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Arbeitsumfeldes (städtebauliche Struktur, soziales Gefüge). Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch.

#### 4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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 Auswirkung auf Biotop- und Nutzungstypen oder Biotopkomplexe. Das Vorhaben entfaltet weiterhin keine Fernwirkungen, so dass Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten ausgeschlossen werden können. Die Planung zeigt keine nachteiligen Wirkungen auf die im Bezirk heimischen Tier- und Pflanzenarten.

#### 4.4 Schutzgut Boden

Die Planung führt nicht zu Veränderungen der Nutzung der Bodenoberfläche und somit nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Mit der Planung ist keine Veränderung der BOKS-Index-Punkte verbunden.

#### 4.5 Schutzgut Wasser

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzungen wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Grundwasser bzw. Oberflächengewässer.

#### 4.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzungen wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft.

#### 4.7 Schutzgut Landschaft

Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft.

#### 4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

#### 4.9 Sonstige Angaben

Die Planung hat keine Auswirkung auf die Vermeidung von Emissionen, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern oder auf Pläne des Abfallrechtes. Sie hat weiterhin keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien oder den sparsamen und effizienten Umgang mit Energie.

### **5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Auf der Grundlage der Fachgesetze besteht eine Verpflichtung, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, unvermeidliche Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen zu verringern bzw. auszugleichen.

Da mit der Planung bei allen Schutzgütern negative oder gar erheblich nachteilige Umweltauswirkungen nicht verbunden sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

### **6. 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.

### **7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Da mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, sind besondere Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (2002/5 Heilbronner Straße/Krailenshaldenstraße, 1998/23 Kruppstraße und 1996/14 Arbeitsstättingebiet Feuerbach-Ost) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Arbeitsstättingebiet Feuerbach-Ost II“ sind insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte, Vergnügungsstätten und Bordelle bisher nicht oder nicht ausreichend geregelt. Darüber hinaus werden auch Regelungen für Anlagen mit kirchlichem, kulturellem, sozialem, sportlichem und gesundheitlichem Zweck erforderlich. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung komplett neu geregelt.

In der letzten Zeit sind vermehrt Bauanträge zur Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Geltungsbereichs gestellt worden. Diese Entwicklung widerspricht der planerischen Zielsetzung der Stadt Stuttgart hinsichtlich der Entwicklung des gesamten Arbeitsstättingebiets Feuerbach-Ost als Standort für Handwerk, produzierendes und produktionsnahes Gewerbe, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Logistik.

Eine Bebauungsplanänderung ist u. a. aus diesem Grund erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der in dem Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Neben der Sicherung der gewerblichen Flächen besteht entsprechend das stadtentwicklungspolitische Ziel, die existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereiche in Feuerbach und Zuffenhausen zu schützen bzw. zu stärken. Es soll daher vermieden werden, das Plangebiet als Einzelhandelsstandort weiter als bisher zu entwickeln.

Um die Gewerbeflächen und damit Flächen für Arbeitsstätten zu sichern, wird darüber hinaus die Ansiedlung bzw. Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich ausgeschlossen. In der letzten Zeit wurden in Stuttgart vermehrt Anfragen zur Errichtung von Spielhallen gestellt, daher wird auch in Feuerbach die Notwendigkeit des Ausschlusses dieser Vergnügungsstätten gesehen.

Zur Sicherung der Gewerbeflächen wird zudem die Ansiedlung von Bordellen im Geltungsbereich verhindert. Mit der Planung werden für ein Bestandsgebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen) sowie gewerblicher Nutzungen wie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe, von Einzelhandelsbetrieben sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke die Art der Nutzung vollständig neu geregelt. Damit sollen die planerischen Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung zum Schutz des Bestandes sowie der Stärkung insbesondere der Zentren von Feuerbach und Zuffenhausen.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen. Bezüglich des Schutzgutes Mensch ergeben sich im Plangebiet positive Auswirkungen durch Schutz und Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen und der Vermeidung von Fehl- bzw. unerwünschten Entwicklungen im Stadtbezirk. Die Zentren von Zuffenhausen und Feuerbach werden durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben gestärkt und damit hinsichtlich des Wohnumfeldes verbessert, hin-

sichtlich Lärm und Luftschadstoffen kann es dort unter Umständen zu negativen Auswirkungen kommen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden.

Mit der Planung sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Planung hat keine Auswirkung auf die Vermeidung von Emissionen, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern oder auf Pläne des Abfallrechtes. Sie hat weiterhin keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien oder den sparsamen und effizienten Umgang mit Energie.

### **Literatur/Quellen/herangezogene Unterlagen und Planwerke**

Regionalplan

Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Klimaatlas

Bestehende Bebauungspläne

Luftbild

Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart - Neue Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Stuttgart (27. März 2012)

Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren (27. Oktober 2008)

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Stuttgart, den 11. November 2014/16. November 2015

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor