

**Bebauungsplan Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost II
im Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach (Feu 257)**

**Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs und seiner Begründung
vom 11. November 2014**

Bei der öffentlichen Auslegung vom 7. April 2015 bis 8. Mai 2015 sind 5 Einzelanregungen vorgebracht worden.

Inhalt der Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Ergebnis
<p>Beteiligter Nr. 1 Der Beteiligte bringt vor, dass sein Grundstück innerhalb des Bebauungsplans im Bereich Gl₂ liegt. Hier sind zentrenrelevante Sortimente nach der Stuttgarter Liste ausgeschlossen. Lediglich die bisher genehmigte Nutzung wird im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin zugelassen. Dies sei bei seinem Objekt auf Einzelhandel mit Gardinen und Textilien beschränkt, was nicht der aktuellen Genehmigungslage entspricht. Im Übrigen lässt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in den jeweiligen Erdgeschossflächen zu, ein Rechtsanspruch hierauf besteht allerdings nicht. Mit dieser Verengung der Nutzungsmöglichkeiten werden seine privaten Belange, insbesondere mit Blick auf die bisherige Nutzung seiner Grundstücke, nicht hinreichend berücksichtigt. Er möchte nicht in Abrede stellen, dass grundsätzlich die Verwendung der sog. Stuttgarter Liste ein taugliches Instrument ist, um der vielzitierten „Verödung“ der Innenstädte entgegen zu wirken. Allerdings sind die Regelungen der Stuttgarter Liste sehr pauschal und daher nicht geeignet, die besondere Situation im Plangebiet abzubilden. Im Bereich Mauserstraße/Borsig-</p>	<p>Für das Grundstück des Beteiligten ist der Handel mit Gardinen, Stoffen und Teppichen genehmigt. Dieser genehmigte Handel mit Gardinen und Textilien wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert. Der Handel mit Teppichen, der als nicht zentrenrelevantes Sortiment gemäß Stuttgarter Liste eingestuft wird, ist weiter im Bereich Gl₂ ausnahmsweise zulässig und muss somit nicht separat gesichert werden. Am 15. Juli 2008 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart die Fortschreibung der Konzeption Einzelhandel und Zentren beschlossen. Die fortgeschriebene Konzeption ist Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels, die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben. Desgleichen ist die „Stuttgarter Liste“ mit ihrer Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente Grundlage für die Feinsteuerung und die Festsetzung der Bauleitplanung. Die Einzelhandelsbetriebe rund um die Moschee dienen überwiegend der Versorgung der Besucher der kirchlichen Einrichtung. Um das Industriegebiet jedoch weiter im Wesentlichen für das produzierende Gewerbe zu sichern, soll der nicht zentrenrelevante Handel auf die Erdgeschossenebene beschränkt werden.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>

<p>straße hat sich seit vielen Jahren ein kulturelles und religiöses, aber damit untrennbar verbunden auch ein ökonomisches Zentrum für Bürger mit vorwiegend türkischen Wurzeln entwickelt. Der jetzt in Aufstellung befindliche Bebauungsplan lässt aufgrund dieser spezifischen Entwicklung gerade auch die Nutzung für kirchliche und kulturelle Zwecke zu, wie dies auch durch entsprechende Presseberichte hinlänglich bekannt geworden ist. Die vor Ort verkauften Waren haben vor diesem Hintergrund ganz überwiegend eine kulturelle, religiöse oder ethnische Besonderheit, die in herkömmlichen Stadtzentren so nicht zu finden sind. Eine Konkurrenzsituation mit vorhandenen oder potenziellen Gewerbetreibenden in den Innenstädten ist in keinsten Weise zu erkennen. Dem gegenüber besteht für die Besucher und Kunden der religiösen, kulturellen und gewerblichen Einrichtungen im Plangebiet ein besonderer Bedarf, sich mit derartigen, speziellen Waren (z. B. körperbedeckende Kleidung für Frauen, spezielle Heimtextilien und ähnliches) einzudecken. Dies dient auch der Identifikation der Besucher und Kunden mit ihrer religiösen und/oder kulturellen Herkunft. Vor diesem Hintergrund passt die Stuttgarter Liste mit ihrer unscharfen Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht. Der Beteiligte beantragt in diesem speziellen Fall Ausnahmetatbestände von der Stuttgarter Liste vorzusehen, die Waren mit erkennbarem kulturellem, religiösem oder ethnischem Hintergrund auszunehmen und/oder es zuzulassen, dass entsprechende Waren in begrenztem Umfang (z. B. Begrenzung auf bestimmte Verkaufsflächen) zugelassen werden.</p>	<p>Eine Ausnahme bildet die Festsetzung, die eine Einzelhandelsnutzung bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneten Betriebsteil eines Gewerbebetriebs zulässt, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen. Die Festsetzung von Ausnahmetatbeständen für kulturelle, religiöse oder ethnische Waren kann im Industriegebiet nicht vorgenommen werden, da die Festlegung auf eine kulturelle, religiöse oder ethnische Gruppe andere Nutzergruppen diskriminieren würde. Auf Basis der geltenden Rechtslage ist eine solche Differenzierung nicht möglich.</p>	
--	---	--

<p>Beteiligter Nr. 2</p> <p>Der Beteiligte ist durch einen Rechtsanwalt vertretene Eigentümerin des im Geltungsbereich des Plangebietes gelegenen Grundstücks Heilbronner Straße 300 - 302.</p> <p>Ausweislich der Planbegründung soll durch den offengelegten Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet neu geregelt werden. Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans sind bereits mehrere Bebauungspläne rechtsverbindlich (BP 2002/5, Heilbronner Straße/Krailenshaldenstraße; BP 1998/23, Kruppstraße; BP 1996/14, Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost; BP 1989/5, Vergnügungsstättenrichtungen u. a.). Bezüglich der sonstigen Festsetzungen sollen die bisher gültigen Bebauungspläne weiter Anwendung finden.</p> <p>Die geplante Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung durch den Bebauungsplan „Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost II“ verstößt nach Einschätzung des Rechtsanwalts gegen die Eigentumsinteressen des Beteiligten. Das Grundstück liegt in der Fläche GE₁. Mit dem Bebauungsplan soll ein Zulässigkeitsbereich für Tanzlokale, Discotheken und Swinger Clubs entlang der Heilbronner Straße definiert werden. Durch die angeblich gute Erschließung mit Bundesstraßen und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr würde sich der Bereich an der Heilbronner Straße für die großen Besucherzahlen in Discotheken und Tanzlokalen anbieten. Auch würde die vorhandene und gewollte spezifische Einzelhandelsprägung der Heilbronner Straße für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Discotheken und Tanzlokalen sprechen. In diesem Zusammenhang sollen auch Swinger Clubs</p>	<p>Entlang der Heilbronner Straße waren bereits bisher Discotheken und Tanzlokale ausnahmsweise zulässig. Dennoch sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Geschäfts- und Verwaltungsgebäude entstanden. Wegen der verkehrsgünstigen Lage haben sich viele große Automarken niedergelassen. Aufgrund der Lagegunst am Eingangstor zur Landeshauptstadt Stuttgart ist eine optimale Unternehmenspräsentation möglich und es ist kein „Trading-Down-Effekt“ zu erwarten. In diesem Bereich ist künftig neben weiteren Nutzungen auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Stuttgarter Sortimentsliste möglich. In begrenztem Umfang können auch zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden. Im Unterschied zu Spielhallen und Wettbüros wird durch die Nutzungen Discothek, Tanzlokal und Swinger Club keine Verdrängung anderer gebietstypischer Nutzungen erwartet. Eine Nutzungsverträglichkeit der Vergnügungsstätten Discotheken 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 dieser Nutzungen im GE₁-Gebiet soll und kann durch die ausnahmsweise Zulässigkeit vermieden werden. Verkehrliche Schwierigkeiten durch Discotheken und Tanzlokale sind nicht zu erwarten, da die Geschäftszeiten von der vorhandenen, gewerblichen Nutzung erheblich abweichen.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>
---	--	-----------------------------

ausnahmsweise zugelassen werden, da diese Nutzungen im Gegensatz zu sonstigen Sex- und Erotikangeboten sowie Spielhallen angeblich nicht negativ nach außen wirken. Ein Trading-Down-Effekt sei ausweislich der Planbegründung bei der Ansiedlung von Swinger Clubs, Discotheken und Tanzlokalen nicht zu erwarten, da bei diesen Nutzungen darauf geachtet werde, dass diese nur zurückhaltend nach außen in Erscheinung treten. Ebenso sei keine Verdrängung anderer gebietstypischer Nutzungen zu erwarten.

Der planerische Ansatz, entlang der Heilbronner Straße vermehrt Discotheken, Tanzlokale und Swinger Clubs anzusiedeln, widerspricht den Interessen des Beteiligten. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind geeignet, sich negativ auf das Umfeld der Heilbronner Straße auszuwirken. Eine entsprechende Abwägungsentscheidung würde somit gegen § 1 Abs. 6 und § 2 Abs. 3 BauGB verstoßen.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Gebot gerechter Abwägung wegen eines Fehlers im Abwägungsvorgang verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet, oder wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird. Will ein Bebauungsplan ausnahmsweise Swinger Clubs, Discotheken und Tanzlokale in einem Gewerbegebiet zulassen, so hat der Plangeber zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte sowie einer städtebaulich unerwünschten Strukturver-

änderung zu prüfen, ob eine Umfeldveränderung tatsächlich zu erwarten ist. Die Ansiedlung von Swinger Clubs, Discotheken und Tanzlokalen steht einem modernen Dienstleistungsstandort entgegen. Insbesondere droht die Gefahr, dass in Folge der Zulassung der vorgenannten Betriebe eine Verdrängung der qualitativ hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe erfolgt. Die Gefahr eines „Trading-Down-Effects“ ist somit groß. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass es einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz entspricht, dass sich Vergnügungsstätten jeglicher Art negativ auf ihre Umgebung auswirken können.

Die Aussage, dass z. B. bei der Ansiedlung von Swinger Clubs darauf geachtet würde, dass diese nur zurückhaltend in Erscheinung treten, ist zur Vermeidung eines „Trading-Down-Effects“ nicht ausreichend. Vielmehr verlagert die Plangeberin hier einen drohenden Konflikt in abwägungsfehlerhafter Art und Weise auf die Genehmigungsbehörde. Eine Auseinandersetzung mit möglichen negativen Auswirkungen der Vergnügungsstätten fehlt völlig.

Ebenso sind negative Auswirkungen auf die Mietpreise und die Vermarktung der Mietflächen zu befürchten. Auch diesbezüglich findet sich keine substantiierte Auseinandersetzung in der Planbegründung, sondern lediglich die pauschale Aussage, dass eine Verzerrung der Boden- und Mietpreise nicht zu erwarten ist. Wie die Plangeberin zu dieser Aussage kommt, bleibt unklar.

Gerade hochwertige Dienstleister bevorzugen ein dienstleistungsgeprägtes Umfeld. Ein Zulässigkeitsbereich für Discotheken, Tanzlokale und Swinger Clubs steht einer posi-

<p>tiven Adressbildung entgegenstehen.</p> <p>Zu befürchten sind schließlich verkehrliche Schwierigkeiten bei der Ansiedlung großer Discotheken und Tanzlokale.</p> <p>Die dargestellten Defizite würden im Ergebnis zu einem abwägungsfehlerhaften Beschluss des Bebauungsplans führen.</p> <p>Aus den dargelegten Gründen schlägt der Rechtsanwalt einen planerischen Ansatz vor, der auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Discotheken, Tanzlokale und Swinger Clubs im GE₁ verzichtet. Auf diese Weise könnte der Gewerbestandort Heilbronner Straße positiv gefördert werden.</p>		
<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Der Beteiligte bringt vor, dass im Gebäude Heilbronner Straße 389 bestehende Einzelhandelsbetriebe (Media Markt und Lichthaus) mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind.</p>	<p>Im Gebäude Heilbronner Straße 389 besteht ein nicht zentrenrelevanter Fahrradhandel, der auch weiterhin zulässig ist und daher nicht gesichert werden muss. Der Media Markt mit Lichthaus befindet sich in Heilbronner Straße 395 und wurde in seinem Bestand gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>
<p>Beteiligter Nr. 4</p> <p>Der Beteiligte, der durch einen Rechtsanwalt vertreten wird, bringt vor, dass sein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt.</p> <p>In diesem Entwurf sind für die Grundstücke des Beteiligten weiterhin Industriegebiet und hierbei die Zugehörigkeit zu GI₃ vorgesehen. In diesem GI₃ sind Gewerbebetriebe aller Art, nicht selbstständige Lagerplätze, nicht selbstständige Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem</p>	<p>Ein Gastronomiebetrieb mit Ausstellungsräumen ist im festgesetzten GI₃-Gebiet zulässig und muss nicht gesichert werden. Das vorhandene Fitnessstudio ist nur befristet bis 2017 genehmigt. Das übergeordnete Planungsziel ist die Sicherung von Flächen für das produzierende Gewerbe, deshalb soll die befristete Genehmigung des Fitnessstudios nicht verlängert und gesichert werden.</p> <p>Im Wesentlichen sind die GI₂- und GI₃-Bereiche mit der gleichen Art der Nutzung belegt. Im GI₂-Gebiet sind, wegen der vorhandenen Moschee, ausnahmsweise Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig. Die Einzelhandelsbetriebe rund um die Moschee</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>

<p>Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kulturelle Zwecke, Einzelhandelsnutzungen bis 100 qm Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistungen stehen.</p> <p>Auf den Grundstücken sind lt. der Aussagen des Rechtsanwaltes derzeit allerdings weitergehende Nutzungen baurechtlich genehmigt. Das ist zum einen eine Ausstellungshalle mit Bewirtung sowie eine Nutzung für sportliche Zwecke. Diese genehmigten ausgeübten und bestandsgeschützten Nutzungen sollten in den Änderungsentwurf als zulässige Nutzung zumindest als ausnahmsweise zulässige Nutzung aufgenommen werden.</p> <p>Zudem wird angeregt, die Grundstücke des Beteiligten schon wegen der räumlichen Lage statt in das Teilgebiet GI₃ in das Teilgebiet GI₂ zu integrieren.</p>	<p>dienen überwiegend der Versorgung der Besucher der Moschee und haben teilweise regionale Bedeutung. Um das Industriegebiet weiter für das produzierende Gewerbe zu sichern, ist im GI₂-Gebiet der nicht zentrenrelevante Einzelhandel auf das Erdgeschoss beschränkt. Eine Vergrößerung des GI₂-Gebiets ist aus den genannten städtebaulichen Gründen zum Schutz des produzierenden Gewerbes etc. nicht möglich.</p>	
<p>Beteiligter Nr. 5 Der Beteiligte ist mit der Änderung der Art der Nutzung nicht einverstanden. Er regt an seine Grundstücke, wie bisher, als Industriegebiet auszuweisen.</p>	<p>Das Gebiet wird weiter als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung des Produktionsstandorts wird Einzelhandel mit zentrenrelevanten und in Teilen, auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, ausgeschlossen. Außerdem werden Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros ausgeschlossen. Allerdings können jetzt ausnahmsweise Anlagen für kulturelle und in Teilen auch für kirchliche Zwecke zugelassen werden.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>