

Stuttgart, 31.03.2023

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

- **B-Plan im vereinf. Verf. nach §13 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2a BauGB**
- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB**
- **Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs.2 BauGB**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	25.04.2023
Bezirksbeirat Mühlhausen	Beratung	öffentlich	25.04.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	02.05.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	11.07.2023

### **Beschlussantrag**

1. Der Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße II (Mühl 91) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB aufzustellen.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 31. März 2023.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße II (Mühl 91) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen in der Fassung vom 31. März 2023 und die Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### **Kurzfassung der Begründung**

#### Planungsziele

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist von großer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile und -bezirke in der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS). Um dieses städtebauliche Ziel erreichen zu können, wurde ein Einzel-

handels- und Zentrenkonzept (EZK 2008) erstellt und im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Gemeinderat beschlossen (GRDRs 222/2008). Derzeit erfolgt die Aktualisierung des gesamtstädtischen EZK 2008. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Grundzüge der Einzelhandelssteuerung erhalten bleiben.

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

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet können die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsteuerung umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt außerhalb der im EZK 2008 definierten zentralen Versorgungsbereiche. Deshalb soll vermieden werden, dass sich im Plangebiet weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln bzw. vergrößern, was zu negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtbezirk Mühlhausen führen würde. Zudem sollen die Ortsmitten in Mühlhausen, Mönchfeld und Hofen mit ihrer Nahversorgungsfunktion gefördert werden. Ferner soll zukünftig ein neuer zentraler Versorgungsbereich in städtebaulich integrierter Lage im Bereich der Turn- und Versammlungshalle Mühlhausen an der Mönchfeldstraße festgelegt werden.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird zudem erreicht, dass Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude gesichert und bereit gestellt werden können. Hierdurch wird auch dem Ziel näher gerückt, keine neuen Flächen für gewerbliche Nutzungen im Außenbereich ausweisen zu müssen.

#### Anlass und Erforderlichkeit

Zur Sicherung der o.g. Ziele hat die LHS bereits im Jahr 2022 den Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/1) am 24. Februar 2022 zur Rechtskraft gebracht. Im flankierenden, noch anhängigen Rechtsstreit aufgrund eines negativen Bauvorbescheids für das Flst. 1050/1 (Aldinger Straße 70) zur Einrichtung eines Getränkemarkts im EG des Parkhauses wurden von Seiten des Bundesverwaltungsgerichtes Hinweise gegeben, dass der Bebauungsplan aufgrund der fehlerhaften Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB unwirksam ist. Demzufolge ist zukünftig davon auszugehen, dass Vorhaben im Plangebiet allein gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Mit dieser planungsrechtlichen Ausgangslage ist es fraglich, ob die Verwirklichung der Ziele der Einzelhandelssteuerung der LHS sichergestellt werden kann.

Die erneute Verweisung des Rechtsstreits und die damit potenziell mögliche nochmalige Revision beim Bundesverwaltungsgericht haben die Klägerin veranlasst, außerhalb des Verfahrens Gespräche mit der LHS wegen einer gütlichen Einigung zu führen. Im gemeinsamen Gespräch am 20. Oktober 2022 forderte die Klägerin unter anderem, die Zubilligung einer Erweiterungsmöglichkeit um ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Zukunft.

Unter Berücksichtigung des EZK 2008 kommt für die LHS hingegen die Zubilligung dieser Erweiterungsmöglichkeit nicht in Betracht, weshalb ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Art der baulichen Nutzung wird dahingehend neu geregelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vollständig ausgeschlossen wird.

#### Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs.

2a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB sind erfüllt. Darüber hinaus sind die planungs- und festsetzungsbezogenen Eingangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB gegeben. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels. Aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen gemeinsam, da auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/1) wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits über die Ziele der Einzelhandelssteuerung im Plangebiet informiert und gehört. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren beteiligt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Im Bereich des bestehenden Verbrauchermarkts (Einkaufszentrum) stellt der aktuelle FNP für das Flurstück 1050/1 Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (SV-Fläche) dar. Hier entspricht der vorgesehene Einzelhandelsausschluss nicht den Vorgaben aus dem FNP. Der FNP soll gemäß den städtebaulichen Zielen in Gewerbliche Baufläche geändert werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass durch den beabsichtigten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben Schadensersatzansprüche entstehen. Das diesbezügliche Risiko wird jedoch als gering eingeschätzt.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Antrag 42/2022 Bezirksbeirat Mühlhausen, schriftlich beantwortet am 9. Dezember 2022.

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 31. März 2023
3. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 31. März 2023
4. Bebauungsplanentwurf vom 31. März 2023 (Verkleinerung)
5. Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 31. März 2023

## **Ausführliche Begründung**

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

### **1 Planungsziele**

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist von großer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile und -bezirke in der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS). Um dieses städtebauliche Ziel erreichen zu können, wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt und im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Gemeinderat beschlossen (GRDRs 222/2008). Derzeit erfolgt die Aktualisierung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Grundzüge der Einzelhandelssteuerung erhalten bleiben.

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

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet können die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelssteuerung umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Deshalb soll vermieden werden, dass sich im Plangebiet weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln bzw. vergrößern, was zu negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtbezirk Mühlhausen führen würde. Zudem sollen die Ortsmitten in Mühlhausen, Mönchfeld und Hofen mit ihrer Nahversorgungsfunktion gefördert werden. Ferner soll zukünftig ein neuer zentraler Versorgungsbereich in städtebaulich integrierter Lage im Bereich der Turn- und Versammlungshalle Mühlhausen an der Mönchfeldstraße festgelegt werden.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird zudem erreicht, dass Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude bereit gestellt werden können. Hierdurch wird auch dem Ziel näher gerückt, keine neuen Flächen für gewerbliche Nutzungen im Außenbereich ausweisen zu müssen.

### **2 Anlass und Erforderlichkeit**

Zur Sicherung der o.g. Ziele hat die LHS bereits im Jahr 2022 den Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/001) am 24. Februar 2022 zur Rechtskraft gebracht. Im flankierenden, noch anhängigen Rechtsstreit aufgrund eines negativen Bauvorbescheids für das Flst. 1050/1 (Aldinger Straße 70) zur Einrichtung eines Getränkemarkts im EG des Parkhauses wurden von Seiten des Bundesverwaltungsgerichtes Hinweise gegeben, dass der Bebauungsplan aufgrund der fehlerhaften Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB unwirksam ist. Demzufolge ist zukünftig

davon auszugehen, dass Vorhaben im Plangebiet allein gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind.

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

### Bauvoranfrage

2012 hat der Betreiber des Verbrauchermarkts (Einkaufszentrum) eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung eingereicht mit dem Ziel, einen Getränkemarkt mit ca. 790 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Erdgeschoss des im angrenzenden festgesetzten Gewerbegebiet liegenden Parkhauses (Aldinger Straße 70, Flst. 1050/1) einzurichten. Eine Ansiedlung eines Getränkemarkts an dieser Stelle widerspricht den planerischen Zielen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die LHS. Die Bauvoranfrage wurde deshalb auf der Grundlage des Bebauungsplanes 2000/002 negativ beschieden.

Der Betreiber des Verbrauchermarkts hat gegen den negativen Bauvorbescheid Klage eingereicht, wobei er insbesondere die Gültigkeit des Bebauungsplans 2000/002, der Grundlage seiner Bebauung ist, angegriffen hat. Das Verwaltungsgericht (VG) Stuttgart hat in erster Instanz die Rechtsauffassung der LHS bestätigt. Im Rahmen der vom Betreiber beim Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg eingelegten Berufung hat die LHS unter anderem vorgetragen, dass der Betreiber auf Grund seiner im Baugenehmigungsverfahren abgegebenen Anerkennung der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht die Wirksamkeit des Bebauungsplans 2000/002 in Frage stellen könne.

Der VGH Baden-Württemberg ist mit Urteil vom 10. Oktober 2017 insoweit der Rechtsauffassung der LHS gefolgt und hat daher das Urteil des VG Stuttgart bestätigt, aber signalisiert, dass er den Bebauungsplan 2000/002 für unwirksam halte, da es für die in diesem Bebauungsplan enthaltene Festsetzung „Zulässig sind nur Anlagen, die das Wohnen nordwestlich der Aldinger Straße (L 1100) nicht wesentlich stören“ an einer Rechtsgrundlage fehle. Gegen das Urteil hat der Betreiber beim Bundesverwaltungsgericht Revision eingelegt. Da das Bundesverwaltungsgericht die Rechtsauffassung des VGH Baden-Württemberg dort im Hinblick auf die Anerkennung der Festsetzungen des Bebauungsplans 2000/002 nicht geteilt hat, wurde die Rechtssache an den VGH Baden-Württemberg zur abschließenden Entscheidung zurückverwiesen. Da es zu diesem Zeitpunkt denkbar war, dass der Bebauungsplan 2000/002 inzident für unwirksam erklärt und infolgedessen die LHS verpflichtet wird, die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden, war ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um die städtebaulichen Zielvorstellungen der LHS umzusetzen und zu sichern. Der Ausschuss für Umwelt und Technik fasste den Aufstellungsbeschluss am 19. März 2019 (GRDRs 113/2019). Das Bebauungsplanverfahren Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) wurde am 17. Februar 2022 (GRDRs 30/2022) vom Gemeinderat zur Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/001) wurde am 24. Februar 2022 rechtskräftig.

### Veränderungssperre

Da das Bebauungsplanverfahren Mühl 89 nicht kurzfristig zum Abschluss gebracht werden konnte, wurde zur Sicherung der Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplans eine Veränderungssperre für das Grundstück Aldinger Straße 70, Flurstück 1050/1 in Stuttgart-Mühlhausen, erlassen (GRDRs 202/2019). Da das Bebauungsplanverfahren innerhalb der Frist der ersten Veränderungssperre nicht zum Abschluss gebracht werden konnte, wurde die Satzung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre vom Gemeinderat am 11. März 2021 beschlossen (GRDRs 59/2021). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 2022/001 am 24. Februar 2022 ist die Veränderungssperre außer Kraft

getreten.

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

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

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

Da die nun erneut anstehende Entscheidung des VGH Baden-Württemberg auf der Grundlage des § 34 BauGB wiederum dazu führen könnte, dass sich das Bundesverwaltungsgericht im Rahmen einer Revision zum dritten Mal mit der Rechtssache befassen müsste und im Hinblick auf die bisherige sehr lange Verfahrensdauer hat der Betreiber des Verbrauchermarkts mitgeteilt, dass nunmehr eine gütliche Einigung anstrebt werde, sofern durch die LHS unter anderem für die Zukunft eine Erweiterungsmöglichkeit um ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugebilligt würde. Für die zusätzliche Verkaufsfläche besteht aktuell weder eine Planungsgrundlage, noch ist dies mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der LHS für die Einzelhandelssteuerung zu vereinbaren. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB ist daher zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

### **3 Verfahren/Änderung Flächennutzungsplan**

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

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB sind erfüllt. Darüber hinaus sind die planungs- und festsetzungsbezogenen Eingangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB gegeben. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels. Aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

#### Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen gemeinsam.

#### Änderung Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Im Bereich des bestehenden Verbrauchermarkts (Einkaufszentrum) stellt

der FNP für das Flurstück 1050/1 Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (SV-Fläche) dar. Für diesen Bereich wäre eine Entwickelbarkeit des aufzustellenden Bebauungsplanes aus dem FNP nicht gegeben. Als neue Darstellung für das Plangebiet ist Gewerbliche Baufläche vorgesehen, sodass eine zusammenhängende Gewerbliche Baufläche im Bereich südlich der Aldinger Straße entsteht.

#### **4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/Träger öffentlicher Belange**

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

Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im weiteren Verfahren parallel beteiligt.

#### **5 Begründung/Auslegung**

Die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit Aussagen zu den umweltrelevanten Schutzgütern sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 31. März 2023 dargelegt (Anlage 2).

Der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich ausgelegt und im Internet bereitgestellt. Es liegt kein wichtiger Grund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, der eine längere Frist der Auslegung erfordern würde. Es handelt sich um ein vergleichbar kleines Plangebiet; der Umfang der Festsetzungen ist überschaubar und den Beteiligten aus dem Verfahren des Bebauungsplans Mühl 89 bekannt.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen aus dem vorausgegangenen Bebauungsplanverfahren Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) werden für die Auslegung mit herangezogen.

Es werden folgende umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt:

- Amt für Umweltschutz, Stellungnahmen vom 22. November 2019 und 16. August 2021
- Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21, Stellungnahmen vom 29. November 2019 und 30. Juli 2021
- Verband Region Stuttgart, Stellungnahmen vom 20. November 2019 und 17. September 2021
- Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 31. Oktober 2019
- Handwerkskammer Region Stuttgart, Stellungnahme vom 12. November 2019
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Stellungnahme vom 14. November 2019
- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Stellungnahmen vom 25. November 2019 und 10. August 2021
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Neckar, Stellungnahme vom 29. November 2019
- Regierungspräsidium Freiburg vom 6. August 2021

Zugleich werden die Stellungnahmen eines Beteiligten aus der Öffentlichkeitsbeteiligung aus dem Verfahren Mühl 89 vom 25. April 2019 und 18. August 2021 mit ausgelegt.



## **6 Umweltbelange**

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

Die unmittelbaren und mittelbaren Planungsauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2) dargestellt und bewertet. Der Bebauungsplan schließt lediglich Einzelhandelsbetriebe aus. Daher sind von dem Regulierungsgehalt des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung in der Landschaft, Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten.

## **7 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 35.640 m<sup>2</sup>.