

Stuttgart, 08.02.2023

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Lagerplatz-  
gebiet Hemminger Straße mit den Teilgeltungsbereichen 1+2 (Weil 222)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Weilimdorf  
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	14.02.2023
Bezirksbeirat Weilimdorf	Beratung	öffentlich	15.02.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	28.02.2023

**Beschlussantrag**

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Lagerplatzgebiet Hemminger Straße mit den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 (Weil 222) im Stadtbezirk Stuttgart-Weilimdorf vom 25. November 2022 mit Begründung und Umweltbericht gleichen Datums sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses wird um das nördliche Lagerplatzgebiet erweitert zu Teilgeltungsbereich 1 und um den Teilgeltungsbereich 2 auf dem Grünen Heiner ergänzt. Der Geltungsbereich, bestehend aus Teilgeltungsbereich 1 und Teilgeltungsbereich 2, ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung mit Umweltbericht und in Anlage 2 dargestellt.

**Kurzfassung der Begründung**

Planungsziel

Die bestehenden Lagerplätze entstanden in den 1950er Jahren im Zusammenhang mit der künstlichen Aufschüttung des Schuttberges Grüner Heiner. Die sich im Laufe der Zeit immer weiter ausbreitende, ungeordnete Lagerplatznutzung entspricht grundsätzlich nicht mehr den heutigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen der übergeordneten Fachplanungen und der Landeshauptstadt Stuttgart. Nunmehr stehen die naturnahe Erholung, die Entwicklung des Natur- und Landschaftsraums und die Gestaltung des Ortsbildes im Vordergrund.

Da jedoch nicht für alle Betriebe Ersatzflächen gefunden werden können und sich mit dem Wertstoffhof des Abfallwirtschaftsbetriebes auch eine öffentliche und dringend benötigte Nutzung etabliert hat, soll das Lagerplatzgebiet nicht vollständig aufgegeben werden. Aus den genannten Gründen bilden folgende planerische Ansätze die städtebaulichen Leitziele:

Für die südliche Hälfte des Teilgeltungsbereiches 1 ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt, die an die Stelle der ungeordneten und in Teilen auch umweltunverträglichen Lagerplatznutzung tritt. Dadurch wird die Weiterentwicklung der verbleibenden Betriebe ermöglicht und die Lagerplatznutzung planungsrechtlich gesichert. Die nördliche Hälfte des Teilgeltungsbereiches 1 soll entsprechend der übergeordneten Planungen in eine Grünfläche umgewandelt werden, in Teilen mit der Ergänzungsfunktion „Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Dies bewirkt die im Grundsatz des Regionalplans festgelegte Entwicklung der Landschaft. Der Freiraum wird vergrößert und die genannte Entwicklung der Freiraumfunktionen entsprechend der Zielsetzung des Regionalplans gefördert.

Mit dem geltenden Planungsrecht sind die vorgenannten Ziele nicht zu erreichen. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Zur Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans ist aufgrund der bestehenden Grundstücksstruktur eine Änderung der Grundstückseinteilung im Rahmen eines Umlegungsverfahrens erforderlich. Der Ausschuss für Umwelt und Technik als Umlegungsausschuss hat mit Beschluss vom 22. Mai 2007 die Umlegung „Weilimdorf 25 - Lagerplatzgebiet Hemminger Straße“ für den südlichen Teil des Bebauungsplans zur Neuordnung der Grundstücke eingeleitet.

#### Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Lagerplatzgebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach sind Lagerplätze in diesem Bereich nicht zulässig. Ein Großteil der bestehenden Lagerplätze ist jedoch vor 1960 entstanden. Vor dem Erlass des Bundesbaugesetzes im Juni 1960 war eine Errichtung von Lagerplätzen im Außenbereich noch zulässig. Die Überprüfung der Verwaltung hat ergeben, dass aus diesem Grund die vorhandene Lagerplatznutzung zumindest in großen Teilen legal entstanden ist.

#### Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 10. Oktober 2006 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Lagerplatzgebiet Hemminger Straße (Weil 222) im Stadtbezirk Stuttgart-Weilimdorf gefasst (GRDRs 641/2006).

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20. Oktober 2006 bis 3. November 2006 durchgeführt. Der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss einschließlich der Ziele und Zwecke der Planung lagen im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (heute Amt für Stadtplanung und Wohnen) und im Bezirksamt Weilimdorf zur öffentlichen Einsicht aus. Es wurde eine schriftliche Anregung eingereicht, die einen Einbezug des südlich an den Wertstoffhof angrenzenden Grundstücks Nr. 6869 in den Bebauungsplan fordert. Das zeitweise für das Lagern von Abfällen und Schrott verwendete Grundstück wird jedoch nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da eine planungsrechtliche Sicherung als Lagerfläche nicht gewünscht ist.

Am 30. Oktober 2006 fand ein Anhörungstermin im Bezirksrathaus Weilimdorf statt. Dabei wurden der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss, die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Entwurfspläne des Wertstoffhofes vorgestellt. Die Eigentümer eines Grundstückes innerhalb des Geltungsbereichs äußerten sich dahingehend, einen Wertstoffhof für gewerbliche Abfälle auf ihrem Grundstück errichten zu wollen. Dies wurde durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Anregungen der Beteiligten sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) dargestellt.

#### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit den Allgemeinen Zielen und Zwecken vom 22. März 2006 beteiligt. Die Stellungnahmen wurden mit einer Frist von einem Monat erbeten und soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen der Beteiligten sind nachfolgend mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) in der Anlage 7 dargelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB erstmals mit dem Bebauungsplanentwurf vom 15. April 2008 und dem Begründungsentwurf mit Umweltbericht vom 15. April 2008 beteiligt. Die Stellungnahmen wurden mit einer Frist von einem Monat erbeten und soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 8a mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) dargelegt.

Ab Mai 2008 konnte das Bebauungsplanverfahren nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht weitergeführt werden. Anlass hierzu gaben die Entwicklungswünsche der ansässigen Betriebe, die mit dem Planungskonzept einer reinen Lagerplatznutzung gemäß dem gefassten Aufstellungsbeschluss nicht übereinstimmten. Mit der nun geplanten Festsetzung Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lagerplatz, Energiezentralen zur Wärmegewinnung sowie Recyclinganlagen kann den Entwicklungszielen der Betriebe weitgehend entsprochen werden.

Wegen der geänderten Planinhalte wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Bebauungsplanentwurf vom 18. Juni 2020 und dem Entwurf der Begründung mit Umweltbericht vom 9. Juli 2021 noch einmal nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Die Stellungnahmen wurden mit einer Frist von einem Monat erbeten und soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 8b mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) dargelegt.

#### Änderung und Ergänzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss mit Lageplan vom 1. August 2006 (siehe Anlage 2) entspricht der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche und sonstigen Grünfläche und beinhaltete die Flurstücke 6878 bis 6886 und 6889. Der Geltungsbereich wurde um die nördlich angrenzenden Flurstücke 6890, 6891/1 und 6891/2 sowie 6892 bis einschließlich 6902 erweitert, um die planerische Zielkonzeption und die Vorgaben der übergeordneten Planungen Flächennutzungsplan und Regionalplan besser umsetzen zu können. Im Weiteren

Verfahren kam der Teilgeltungsbereich 2 auf dem Grünen Heiner hinzu. Er beinhaltet die artenschutzfachlich sowie artenschutzrechtlich erforderliche Habitatfläche für die Zauneidechse.

#### Änderungen des Bebauungsplanentwurfs

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Entwurf des Bebauungsplans vom 18. Juni 2020 Änderungen und Ergänzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung, der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA), der zulässigen Grundfläche, der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, der Dachbegrünung, dem Niederschlagswasser, der Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, der Werbeanlagen und der Hinweise vorgenommen (siehe Anlagen 3b und 4). Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend angepasst. Zur öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.

#### Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes wurden in einer Umweltprüfung untersucht. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammengestellt (siehe Anlage 5). Eine Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter befindet sich außerdem in der ausführlichen Begründung zur Beschlussvorlage (Anlage 1).

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Stadt übernimmt die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren. Nach Aussage des Stadtmessungsamts ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans kein Planungsvorteil verbunden. Die Rückführung der nördlichen Lagerflächen in Grünfläche kann voraussichtlich nur durch Erwerb der Grundstücke seitens der Stadt erfolgen. Da das Plangebiet als altlastenverdächtige Fläche gekennzeichnet ist, kann dies gegebenenfalls mit einem Kostenrisiko für die Stadt verbunden sein.

Mit dem Umlegungsbeschluss am 22. Mai 2007 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik als Umlegungsstelle die Umlegung „Weilimdorf 25 - Lagerplatzgebiet Hemminger Straße“ für den südlichen Teil des Bebauungsplans zur Neuordnung der Grundstücke eingeleitet.

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

Referat T, WFB und OB/82

#### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

## Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Erweiterung des Geltungsbereichs Weil 222
- 3a. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung Teilgeltungsbereich 1)
- 3b. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung Teilgeltungsbereich 2)
4. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
5. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf
6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
7. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 8a. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 2008
- 8b. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 2021

---

SW geschützte Daten

