

Stadt Gerlingen 

Bebauungsplan  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

**„Holderäcker I, 2. Änderung“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß  
§ 13a Baugesetzbuch

**Allgemeine Ziele und Zwecke  
mit Lageplan**

Gerlingen, 16.12.2025

Stadtbauamt

Abteilung Stadtentwicklung, Klima und Umwelt

## Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	3
2	Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung .....	4
3	Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht.....	6
4	Geplante Festsetzungen .....	8
5	Bodenordnung .....	9
6	Verfahrensart.....	9
7	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....	9

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ungefähr 1,5 Hektar große Plangebiet befindet sich im Westen der Kernstadt Gerlingens innerhalb eines bestehenden Industriegebiets. Die Fläche ist vollständig mit industriell-gewerblicher Nutzung bebaut. Lediglich der abgegliederte Planbereich im Südosten ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und wird auch als solches wohnlich genutzt. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Leonberger Straße, im Westen durch die Holderäckerstraße, im Osten durch die Hermann-Dreher-Straße und im Süden durch die Hans-Keil-Straße abgegrenzt. Es umfasst die Flurstücke 3571/2, 3586, 3587, 3588, 3591, 3595 und 3599 der Gemarkung Gerlingen.



Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holderäcker I, 2. Änderung“



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holderäcker I, 2. Änderung“

## 2 Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Holderäcker I“ aus dem Jahr 1964 soll in zwei Teilbereichen geändert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Holderäcker I, 2. Änderung“ sollen die Festsetzungen im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Holderäcker I“ sowie im äußersten Südosten desselben insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung angepasst werden, um Konflikte mit der bestehenden benachbarten Bebauung und der im Süden geplanten Neubebauung zu vermeiden und das Gebiet planungsrechtlich so aufzustellen, dass hier auch künftig eine gewerbliche Nutzung möglich

ist. Konkret ist insbesondere geplant, im nördlichen Teil des Geltungsbereichs anstelle des bisher festgesetzten Industriegebiets nach § 9 Baunutzungsverordnung ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung mit verschiedenen Feinsteuern festzusetzen. Der abgegliederte Geltungsbereich im Südosten soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Für den südlichen Teil (mit Ausnahme der vorgenannten Fläche im Südosten, die im Geltungsbereich des vorliegend aufzustellenden Bebauungsplans „Holderäcker I, 2. Änderung“ liegt) soll künftig ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holderäcker I, 1. Änderung“ zur Entwicklung des Gebiets der Firma Trumpf (Flurstücknummern 3573, 3574/1, 3575 und 3576) aufgestellt werden. Das derzeit als Industriegebiet ausgewiesene und von Trumpf zur Produktion genutzte Gebiet soll zu einem Quartier mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung umgenutzt werden. Die Art der baulichen Nutzung soll voraussichtlich als selbstdefinierte, dem Urbanen Gebiet sehr ähnliche Nutzungsart festgesetzt werden, wobei das Gebiet in seiner Schutzwürdigkeit im Hinblick auf Schallimmissionen wie ein Urbanes Gebiet nach § 6a Baunutzungsverordnung eingestuft werden soll.

Eine Bestandsaufnahme hat ergeben, dass die gegenwärtige Planrechtslage potentielle Konflikte nicht hinreichend bewältigt. In unmittelbarer Nachbarschaft des derzeit als Industriegebiet ausgewiesenen Plangebietes befinden sich im Süden, Osten und Nordosten Wohngebiete mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung eines Mischgebiets (südlich angrenzend) und der faktischen Art der baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets (östlich angrenzend). Es bedarf bereits deshalb einer Anpassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Dieser bedarf es ferner für die Zukunft auch deshalb, um Konflikte zur geplanten gemischten Wohn- und Gewerbenutzung im Plangebiet „Holderäcker I, 1. Änderung“ zu vermeiden.

Die derzeitige tatsächliche Nutzung des Plangebiets stimmt nach der Charakteristik mit den in Industriegebieten anzusiedelnden Betrieben überein. Ihr tatsächlich gemessenes Störniveau erfüllt jedoch nicht die Werte eines Industriegebiets (gemäß Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung vor Ort im Juli 2025 durchgeführt von Dr.-Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz). Nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) entspricht es vielmehr den Werten eines Gewerbegebiets.

Gleichzeitig wird die Änderung des Bebauungsplans zum Anlass genommen, die bisher im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan „Holderäcker I“ ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung gänzlich auszuschließen. Mögliche Immissions- und Nutzungskonflikte sollen hierdurch vermieden werden.

### 3 Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

#### Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Raumnutzungskarte als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Die Planung im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans steht nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Vorgaben. Die Planung im abgegliederten Teilbereich im Südosten hingegen steht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Vorgaben. Die Abweichung von den Vorgaben ist notwendig, um insbesondere die Art der baulichen Nutzung an die derzeit tatsächliche Nutzung anzupassen und um Konflikte mit der bestehenden benachbarten Bebauung und der im Süden geplanten Neubebauung zu vermeiden.

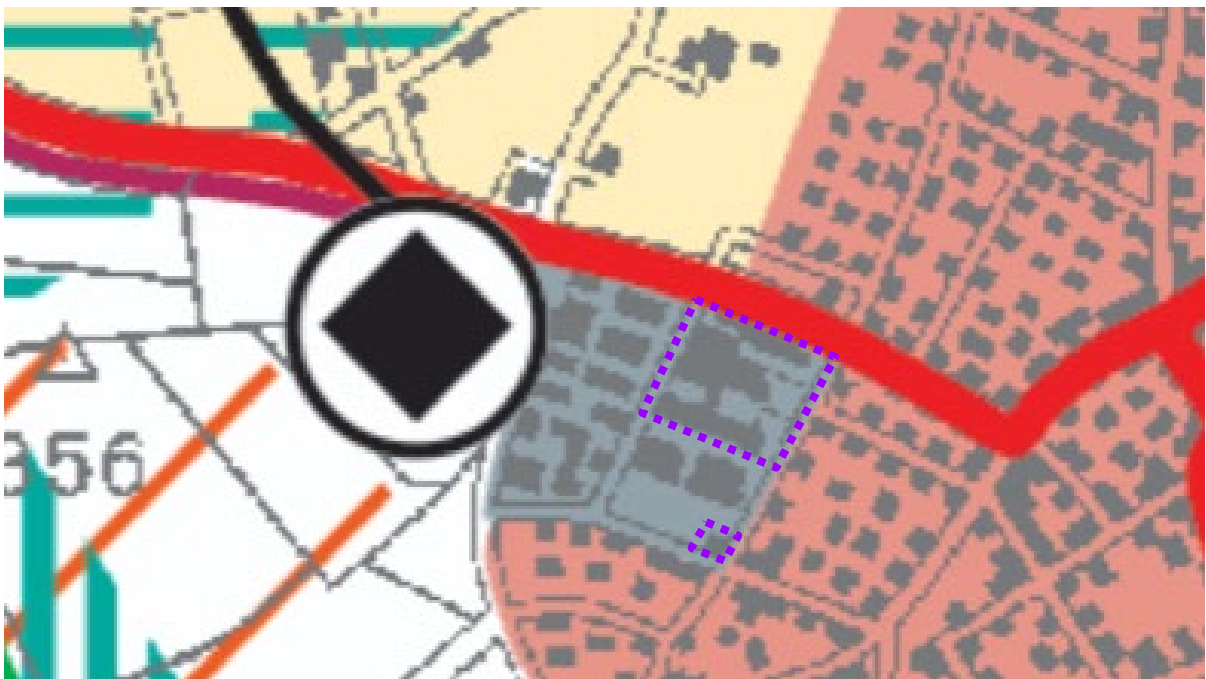


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holderäcker I, 2. Änderung“ (in lila)

#### Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart von 1984 weist die Fläche des Plangebietes als gewerbliche Baufläche aus. Die Bebauungsplanänderung im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bebauungsplanänderung im abgegliederten Teilbereich im Südosten hingegen ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Abweichung von den Vorgaben ist notwendig, um insbesondere die Art der baulichen Nutzung an die derzeit tatsächliche Nutzung anzupassen und um Konflikte mit der bestehenden benachbarten Bebauung und der im Süden geplanten Neubebauung zu vermeiden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgen.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Stuttgart vom 14.06.1984, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holderäcker I, 2. Änderung“ (in Rot)

### **Geltende Bebauungspläne**

Im Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan

- „Holderäcker I“, rechtsverbindlich seit 19.06.1964

Der Bebauungsplan „Holderäcker I“ setzt das Plangebiet als Industriegebiet, wie auch Straßenverkehrsflächen fest.



Abbildung 5: Geltender Bebauungsplan „Holderäcker I“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holderäcker I, 2. Änderung“ (in Rot)

#### 4 Geplante Festsetzungen

- **Änderung Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet zu Gewerbegebiet**  
Die derzeit festgesetzte Nutzung als Industriegebiet lässt sich mit der höheren Schutzwürdigkeit der angedachten Wohnnutzung in dem angrenzenden Bebauungsplan „Holderäcker I, 1. Änderung“ auf Grund möglichen Konfliktpotentials hinsichtlich zu hoher Immissionswerte bezüglich Lärm oder Luftverunreinigungen nicht vereinbaren. Zudem steht die derzeit festgesetzte Nutzung im potentiellen Konflikt mit den direkt benachbarten allgemeinen Wohnnutzungen. Die Ausweisung als Gewerbegebiet mit niedrigeren Immissionswerten soll dem Abhilfe schaffen.
- **Ausschluss ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nach § 9 Absatz 3 Nummer 1 Baunutzungsverordnung**  
Die im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan „Holderäcker I“ ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nach § 9 Absatz 3 Nummer 1 Baunutzungsverordnung 1962 „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ soll nunmehr gänzlich ausgeschlossen werden. Mögliche Immissions- und Nutzungskonflikte sollen hierdurch vermieden werden.

- **Änderung Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet zu Allgemeinem Wohngebiet**

Die derzeit festgesetzte Nutzung als Industriegebiet lässt sich mit der derzeitigen tatsächlichen Nutzung als allgemeine Wohnnutzung nicht vereinbaren. Für das Gebiet soll daher die Art der baulichen Nutzung entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht der im Osten an den Geltungsbereich angrenzenden faktischen Art der baulichen Nutzung des Allgemeinen Wohngebiets. Somit fügt sich der abgegliederte Teilbereich planungsrechtlich geordnet in die bestehende benachbarte Bebauung ein. Gleichzeitig verhindert die Anpassung von einem Industriegebiet hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet mögliche Konflikte mit der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung und der geplanten, angrenzenden Neubebauung.

## **5 Bodenordnung**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

## **6 Verfahrensart**

Der Bebauungsplan hat zum Ziel die innenstädtischen Gewerbeflächen, wie auch eine Fläche zur Wohnnutzung, langfristig zu sichern, nutzbar zu halten und dadurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, vor allem im Außenbereich, zu vermeiden. Für den Geltungsbereich wird eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innentwicklung, der nach § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

## **7 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch und vom Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch kann deshalb abgesehen werden.

### **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

In Folge der Nutzungsänderung von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet im nördlichen Teilbereich wie auch zu einem Allgemeinen Wohngebiet im südöstlichen Teilbereich wird von keiner Zunahme der Emissionen ausgegangen, da sich die zulässigen Immissionswerte nach der TA Lärm vermindern würden.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**Schutzgut Boden und Fläche**

Innenentwicklungsmaßnahme

**Schutzgut Wasser**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**Schutzgut Klima und Luft**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**Schutzgut Landschaft und Ortsbild**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.