



Vorlage Nr.: 011/2026

Federführung:	Bauamt	Datum:	13.01.2026
Sachbearbeiter:	Sonja Widmann	AZ:	103.53:Neubau Brennereistraße 3/03

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	10.02.2026	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage **Bebauungsplan Brennereistraße** **- Beauftragung der Planungsleistungen**

Sachverhalt:

Nachdem der Gemeinderat dem Kauf des unbebauten Grundstücks Brennereistraße 3 zugestimmt hat, um eine weitere Anschlussunterbringung zu erstellen wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese Studie sollte als Grundlage für die Ausschreibungen der Fachplanungsleistungen dienen.

Vor der Beratung in der Gemeinderatssitzung im Juli 2025, ob auf Grundlage der vorgeschlagenen zweigeschossigen Bauweise die Ausschreibungsverfahren für die Planungsleistungen angestoßen werden sollen, wurde von der CDU-Fraktion ein Antrag mit verschiedenen Fragen zum Thema Flüchtlingsunterbringung eingereicht. Daraufhin wurde der Inhalt der Vorlage Nr. 071/2025 „Neubau einer Anschlussunterbringung in der Brennereistraße 3 – Vorstellung der Machbarkeitsstudie – Weitere Schritte“ in der Sitzung vorgestellt, die Entscheidung jedoch vertagt. Eine Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise ist aus Sicht des Gemeinderats erst dann möglich, wenn zum einen die Fragen des Antrags der CDU-Fraktion vollumfänglich beantwortet sind. Dies erfolgt in gleicher Sitzung mit der Vorlage 010/2026. Des Weiteren soll geklärt werden ob eine andere Nachnutzung der Flüchtlingsunterkunft an diesem Standort möglich ist, wenn die Flüchtlingszahlen rückläufig sind und die Unterkunft als solche nicht mehr benötigt wird.

Bauplanungsrechtliche Situation

Im Norden, Osten und Südosten der Brennereistraße ist jeweils ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Einen Sonderfall bildet das bis zur Münchinger und August-Blessing-Straße reichende „ALDI-Grundstück“, das Mitte 2021 durch die Bebauungsplanänderung als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen wurde. Im Westen und Südwesten der Brennereistraße wurde ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, welches das Reine Wohngebiet (WR) „Kelteräcker“, entlang der Kelterstraße, vom Gewerbegebiet „abschirmen“ soll, ein Grünstreifen wiederum dient der Distanzierung zwischen WR und MI. Zum gleichen Zweck gelten auch immissionsschutzrechtliche Einschränkungen für die Gewerbegrundstücke westlich der August-Blessing-Straße.

Die Gewerbegrundstücke unterliegen der Betriebsbindung für genehmigte Betriebswohnungen. Gleichzeitig gelten jedoch Einschränkungen bezüglich der zulässigen Immissionen für die (benachbarten) Wohnnutzungen. Die wesentlichste Einschränkung ist sicherlich die Betriebszeitenbeschränkung auf 6 bis 22 Uhr mit anschließender „Nachtruhe“.

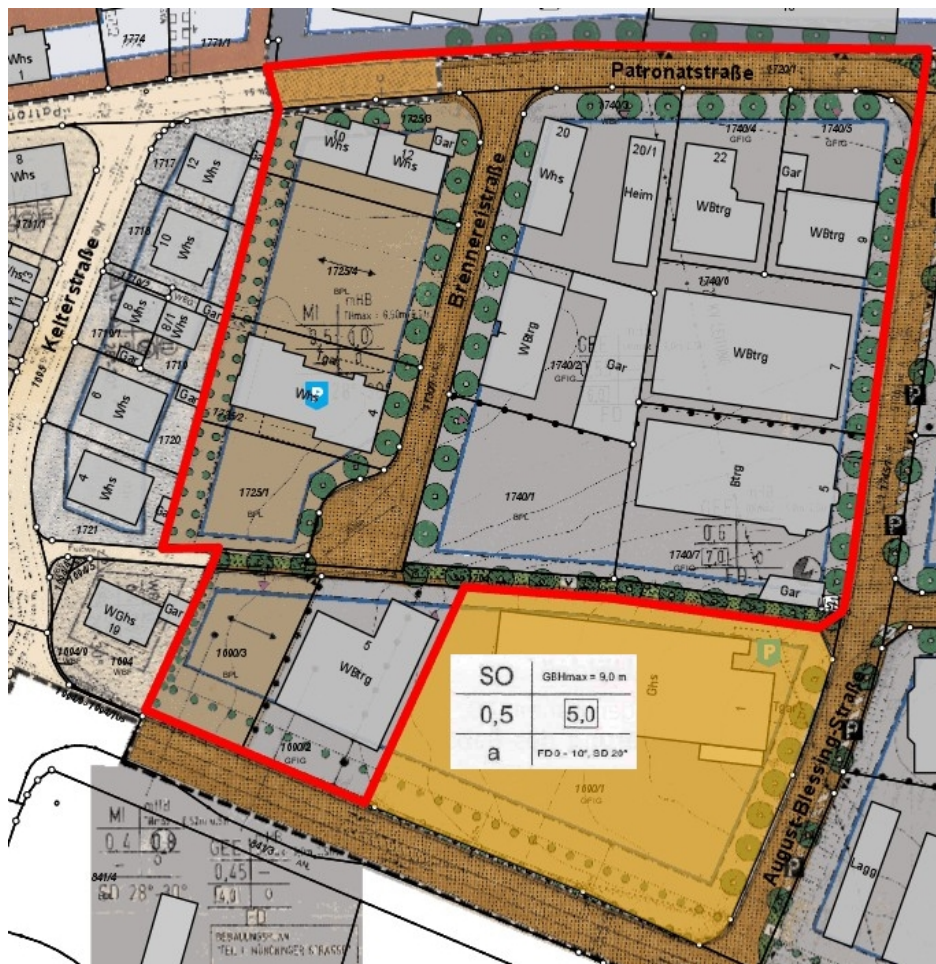
Da sich dieser Gebietsbereich also nur bedingt für die Gewerbeausübung eignet, ist hier insbesondere die eigentlich nur als Ausnahme vorgesehene Unterbringung von Geflüchteten in den Fokus der Nutzungsideen gerückt.

Mischgebiete haben auf den ersten Blick den Vorteil, dass hier sowohl Wohn-, als auch gewerbliche Nutzungen untergebracht werden dürfen. Ein Nachteil besteht jedoch darin, dass ausschließlich Gewerbe zulässig ist, welches das Wohnen **nicht wesentlich stört**. In diese Kategorie fallen vor allem freie Berufe, Verwaltungsbetriebe, emissionsarme Handwerksbetriebe sowie kleinere Ladengeschäfte ohne erheblichen Kundenverkehr. Ein weiterer erheblicher Nachteil ist die von der Rechtsprechung herausgebildete Vorgabe, dass ein förmliches Mischgebiet ein **ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und gewerblicher Nutzung** aufweisen muss. Der jeweilige Anteil darf, gemessen an der anteiligen Wohn- oder Nutzfläche, jeweils 30 % nicht unter- bzw. 70 % nicht überschreiten. Ist also bereits ein Wohngebäude genehmigt worden, dürfen weitere Wohnungen nur genehmigt werden, wenn gleichzeitig auch ausreichend Gewerbenutzflächen entstehen.

Das Verwaltungsgericht Stuttgart hatte deshalb vor einigen Jahren eine Entscheidung der Baurechtsbehörde bestätigt, welche die Umnutzung einer Büroeinheit in eine Wohnung mit Verweis auf ein unausgeglichenes Mischungsverhältnis versagte. Da die Gebäude Patronatstraße 10 und 12 im Mischgebiet ausschließlich dem Wohnen dienen und die geringst zulässige Gewerbenutzfläche im Gebäude Brennereistr. 4 bereits erreicht sei, dürfe keine Umnutzung von Gewerbenutzfläche in Wohnraum mehr erfolgen. – Dies ist zugleich der Grund für das hartnäckige Bestehen von Baulücken, trotz mehrfach bekundetem Wohnungsbauwunsch der Grundstückseigentümer/innen. Selbst wenn also ein gewerblicher Co-Investor gefunden wird, darf dessen beantragte Gewerbenutzung das Wohnen nicht wesentlich stören. Nutzungsarten, die selbst weder Wohnen-, noch Gewerbe sind, z. B. Anlagen für soziale, kulturelle oder gesundheitliche Zwecke, verändern am rechnerischen Nutzungsverhältnis nichts.

Ziele einer Überplanung des Bereichs „Brennereistraße“

- Ermöglichung der Schaffung von Wohnraum im derzeitigen Mischgebietsstreifen und zumindest in Teilen des derzeitigen eingeschränkten Gewerbegebiets.
- Aufhebung der Betriebsbindung von Wohnungen und Erleichterung der Wohnraumschaffung für Beschäftigte durch Änderung der Gebietsfestsetzung.
- Sicherung der bestehenden, wenn auch bereits jetzt eingeschränkten, gewerblichen Betätigungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen
- Förderung eines **ausgewogenen sozialen Umfelds**.
- Reduzierung der Baulücken durch Beseitigung bauplanungsrechtlicher Hemmnisse und Ermöglichung von Bau- und Investitionsentscheidungen losgelöst von (nicht erforderlichen) Sachzwängen.
- Ausschöpfen der Möglichkeiten zur Steigerung von Grund- und Gewerbesteuer-einnahmen ohne Steuersatzerhöhung.



Die Verwaltung empfiehlt deshalb, ggf. auch ohne die Festlegung auf einen konkreten Verwendungszweck für das Grundstück Brennerestr. 3, eine Überplanung anzustoßen, um eine Bebaubarkeit und Nutzbarkeit aller Grundstücke im Bereich zu optimieren.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Beauftragung des Büros mquadrat kommunikative Stadtentwicklung aus Bad Boll für die Bearbeitung einer Bebauungsplanänderung in dem gekennzeichneten Bereich der Brennerestraße zu.

Finanzierung:

Letzte Beratung:

GR 29.07.2025, Vorlage Nr. 071/2025 (Vorstellung Machbarkeitsstudie Brennerestr. 3)
 GR 25.03.2025, Vorlage Nr. 025/2025 (Beauftragung Machbarkeitsstudie Brennerestr. 3)

Anlagenverzeichnis:

Honorarabschätzung Büro mquadrat kommunikative Stadtentwicklung (nichtöffentlich)