

Stuttgart, 02.03.2010

**Satzung über eine Veränderungssperre „Am Wallgraben-West II“
in Stuttgart-Vaihingen (Vai 259)**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	23.03.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	25.03.2010

Beschlußantrag:

Aufgrund der §§ 14 (1) BauGB und 16 (1) BauGB wird die Satzung über eine Veränderungssperre „Am Wallgraben-West II“ im Stadtbezirk Vaihingen beschlossen. Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 19. August 2009 in der Anlage 2 dargestellt.

Begründung:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 28. April 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Am Wallgraben-West II (Vai 258) beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ (GRDrs 222/2008) planungsrechtlich zu sichern. Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche. Neben der Sicherung der gewerblichen Flächen besteht entsprechend das stadtentwicklungspolitische Ziel, die existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereiche in Vaihingen, Möhringen, Rohr und Dürrlewang zu schützen und zu stärken. Es soll daher vermieden werden, das Plangebiet als Einzelhandelsstandort insbesondere für zentrenrelevanten Einzelhandel weiter als bisher zu entwickeln. Im Übrigen wird auf die Anlage 3 „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ verwiesen.

Am 8. Dezember 2008 wurde ein Bauantrag für die Nutzungsänderung eines Sportstudios in einen Einzelhandelsbetrieb bzw. zur Erweiterung eines bestehenden Betriebs gestellt und am 12. Februar 2009 vervollständigt. Das Vorhaben auf dem Grundstück Industriestraße 5 (bestehender REWE-Markt) widerspricht den städtebaulichen Zielen des aufzustellenden Bebauungsplans, der für diesen Bereich

keine weitere Entwicklung als Einzelhandelsstandort vorsieht.

Die Voraussetzungen für die Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB, lagen mit dem am 7. Mai 2009 öffentlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss zum oben genannten Bebauungsplan vor. Unter Anrechnung von 3 Monaten ab der vollständigen Vorlage der Bauantragsunterlagen erfolgte die Zurückstellung des oben genannten Bauantrags für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 12. Mai 2010.

Am 7. Januar 2009 wurde darüber hinaus eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Gebäudes mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit-, Sport- und Büronutzung sowie einer Tiefgarage gestellt und am 2. März 2009 vervollständigt. Die geplante Nutzung „Einzelhandel“ auf dem Grundstück „Am Wallgraben 142“ widerspricht ebenfalls den städtebaulichen Zielen des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Die Voraussetzungen für die Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB, lagen mit dem am 7. Mai 2009 öffentlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss zum oben genannten Bebauungsplan vor. Unter Anrechnung von 3 Monaten ab der vollständigen Vorlage der Bauantragsunterlagen erfolgte die Zurückstellung des oben genannten Bauantrags für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 2. Juni 2010.

Da der Bebauungsplan bis zum Ablauf der Zurückstellungen der Vorhaben „Industriestraße 5“ und „Am Wallgraben 142“ voraussichtlich nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplans „Am Wallgraben –West II“ (Vai 258) eine Veränderungssperre notwendig.

Es ist damit zu rechnen, dass weitere Bauvoranfragen bzw. Bauanträge für Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Wallgraben gestellt werden, so dass der Geltungsbereich der Veränderungssperre nicht auf die Grundstücke der beiden Vorhaben beschränkt bleibt, sondern den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Vai 258 umfasst.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Beteiligte Stellen

OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung Veränderungssperre
2. Lageplan zur Veränderungssperre (Verkleinerung) vom 19. August 2009
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung des Bebauungsplanes Vai 258 vom 2. März 2009

Satzung über eine Veränderungssperre „Am Wallgraben-West II“ in Stuttgart-Vaihingen (Vai 259)

Aufgrund der §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB wird folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das im § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Am Wallgraben-West II“. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 2500 vom 19. August 2009 dargestellt.

§ 3

Innerhalb des Geltungsbereichs der Veränderungssperre (§ 2) dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder baulichen Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Vorhaben, die vor In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind sowie Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt (§ 14 (3) BauGB).

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 BauGB.

Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan „Am Wallgraben-West II“ im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 258)

Übersicht:

1. Erfordernis zur Planaufstellung
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Planerische Zielsetzung/Art der baulichen Nutzung
4. Umweltbelange
5. Flächenbilanz

1. Erfordernis zur Planaufstellung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1992/9 (Am Wallgraben-West) setzt innerhalb des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplans Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO mit unterschiedlicher Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung fest.

Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte sind bisher - soweit es sich nicht um Anlagen nach §11 (3) BauNVO handelt - allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

In der letzten Zeit sind vermehrt informelle Anfragen von Investoren zu verzeichnen, die innerhalb des Geltungsbereichs Einzelhandelsbetriebe errichten oder erweitern möchten. Ein Antrag auf Baugenehmigung sowie eine Bauvoranfrage liegen bereits vor. Diese Entwicklung widerspricht der planerischen Zielsetzung der Stadt Stuttgart hinsichtlich der Entwicklung des Gesamtgebiets Wallgraben als Standort insbesondere für Handwerk, produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Darüber hinaus ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche. Neben der Sicherung der gewerblichen Flächen besteht entsprechend das stadtentwicklungspolitische Ziel, die existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereiche in Vaihingen, Möhringen, Rohr und Dürtlewang zu schützen und zu stärken. Es soll daher vermieden werden, das Plangebiet als Einzelhandelsstandort weiter als bisher zu entwickeln.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll diese städtebauliche Vorgabe regeln und Einzelhandelsbetriebe ausschließen bzw. für einzelne, nicht zentrenrelevante Sortimente die Zulässigkeit ermöglichen (wie z. B. Kraftfahrzeughandel, Bau- und Gartenbedarf). Bereits bestehende baurechtlich genehmigte Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Erneuerungen bestehender Einzelhandelsbetriebe sollen zulässig sein.

Der Regelungsgehalt des Bebauungsplans soll sich auf die Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bezüglich des Einzelhandels in den MI- und GE-Gebieten erstrecken und soll die Nutzungsmöglichkeiten regeln. Dies ist erforderlich, um die gewollte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Die übrigen Festsetzungen des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans sollen bestehen bleiben.

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Studentenwohnheim Ernsthaldenstraße (Vai 247) 2008/5 wird nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen. Die zulässigen Nutzungen (Studentenwohnheim, mit untergeordnetem Anteil an gewerblicher Nutzung im EG mit Gastronomie, Läden, Wäscherei) wurden im Durchführungsvertrag geregelt. Durch diese Regelungen sind nur kleinflächige Einheiten für Gastronomie, Wäscherei und Läden zulässig. Im Durchführungsvertrag wurde die Durchführung der Planung innerhalb von 3 Jahren geregelt. Die geplanten Nutzungen, u. a. auch kleinflächige Läden sind damit als Bestand anzusehen. Eine Einbeziehung dieses Bereiches ist deshalb nicht erforderlich.

Um die Art der Nutzung hinsichtlich des Einzelhandels im gesamten Gewerbegebiet „Wallgraben“ (Synergiepark) zu regeln, wird parallel der Bebauungsplan „Am Wallgraben-Ost II“ (Mö 228) im Stadtbezirk Möhringen mit vergleichbarer Zielsetzung aufgestellt.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Geltungsbereich größtenteils gewerbliche Baufläche dar. Im südwestlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche Verwaltung dar. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan wird lediglich eine Feinsteuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, insbesondere bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen, so dass eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1992/9 „Am Wallgraben-West“, der u. a. Misch- und Gewerbegebiete festsetzt. Außerdem gilt die „Satzung über Vergnügungsstätten und andere“ (Bebauungsplan 1989/18 Vai 208).

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Studentenwohnheim Ernsthaldenstraße (Vai 247) 2008/5 wird nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen. Die zulässigen Nutzungen (Studentenwohnheim, mit untergeordnetem Anteil an gewerblicher Nutzung im EG mit Gastronomie, Läden, Wäscherei) wurden im Durchführungsvertrag geregelt. Durch diese Regelungen sind nur kleinflächige Einheiten für Gastronomie, Wäscherei und Läden zulässig. Im Durchführungsvertrag wurde die Durchführung der Planung innerhalb von 3 Jahren geregelt. Die geplanten Nutzungen, u. a. auch kleinflächige Läden sind damit als Bestand anzusehen. Eine Einbeziehung dieses Bereiches ist deshalb nicht erforderlich.

3. Planerische Zielsetzungen/Art der baulichen Nutzung

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet Am Wallgraben-West steht im Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen der Stadt und zur Fortschreibung des Konzepts „Einzelhandel und Zentren“.

Nach der Fortschreibung sollen nun die konzeptionellen Inhalte sukzessiv umgesetzt und planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei sind insbesondere zwei Elemente des Konzepts hinsichtlich des Gewerbegebiets „Am Wallgraben-West“ von wesentlicher Bedeutung:

1. Schutz der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Vaihingen, Möhringen, Rohr und Dürtlewang,
2. Sicherung von Gewerbegebieten insbesondere für Handwerk und produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Das Gebiet Am Wallgraben West wird nicht als geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesehen. Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in Vaihingen, Möhringen, Rohr und Dürtlewang ist von enormer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile- und -bezirke. Der Schutz der bereits existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereiche Vaihingen, Möhringen, Rohr und Dürtlewang ist daher auch erklärtes Ziel des Konzepts „Einzelhandel und Zentren“

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen werden innerhalb des Geltungsbereichs ausschließlich Änderungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Die weiteren Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben von dem aufzustellenden Bebauungsplan unberührt.

4. Umweltbelange

Der aufzustellende Bebauungsplan Vai 258 ändert bzw. ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen. Die weiteren bestehenden Festsetzungen werden nicht verändert und haben weiterhin Gültigkeit. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht gegeben. Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche: ca. 45 ha.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 2. März 2009

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor