

Stuttgart, 20.10.2010

**Satzung über die Veränderungssperre für die Flurstücke 3186/21 und 3186/22, Straßburger Straße 1 und 5 im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen (Zu 249)**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	16.11.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	18.11.2010

**Beschlußantrag:**

Aufgrund der §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB wird die Satzung über die Veränderungssperre für die Flurstücke 3186/21 und 3186/22, Straßburger Straße 1 und 5 im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen beschlossen. Der Satzungstext ist in Anlage 1 ersichtlich. Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1: 1000 vom 05. August 2010 (Anlage 2).

**Begründung:**

Seit dem 29. Oktober 2009 liegt ein Bauantrag zur Umnutzung der Gaststätte und des Frühstückraumes im EG und des gesamten 1. OGs in eine Spielhalle für das Flurstück 3186/22, Straßburger Straße 5 vor. In der Vergangenheit sind bereits – auf der Grundlage der Stuttgarter Ortsbausatzung (Baustaffel 4) und der Satzung über die Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen (1989/4) - auf dem angrenzenden Flurstück 3186/21, Straßburger Straße 1 sowie dem gegenüberliegenden Flurstück 3179/8, Ludwigsburger Str. 93 Spielhallen (im Eigentum des Antragsstellers) genehmigt worden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) hat in seiner Sitzung am 19. Januar 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ludwigsburger, Colmarer, Friesenstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen (Zu 246) beschlossen. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist, die Nutzungsvielfalt dieses Quartiers zu erhalten und zu stärken. Zu diesem Zweck soll neben dem Wohnen auch eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Einzelhandelsangeboten und

Dienstleistungsbetrieben erreicht werden. Diese Nutzungen sind in besonderem Maße der Gefahr einer Verdrängung durch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, ausgesetzt.

Um die Bemühungen einer Attraktivitätssteigerung des Quartiers zu stützen, sind über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von Gaststätten besondere Regelungen vorgesehen.

Die beantragte Nutzungsänderung widerspricht damit der im Aufstellungsbeschluss (GRDRs 855/2009) des Bebauungsplans ausdrücklich formulierten Zielsetzung, weitere Spielhallen auszuschließen, um eine Attraktivitätssteigerung des Quartiers zu stützen und der Gefahr eines „Trading-Down-Effektes“ zu begegnen (s. Anlage 3; Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung). Nachdem in unmittelbarer Umgebung bereits die vorgenannten Vergnügungseinrichtungen vorhanden sind, soll die neue städtebauliche Planung gerade diesem Effekt entgegenwirken.

Die Voraussetzungen, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB zurückzustellen, lagen mit dem am 28. Januar 2010 bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan vor. Mit Entscheidung vom 17. Februar 2010 wurde der oben genannte Bauantrag für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 29. Januar 2011 zurückgestellt.

Innerhalb des angrenzenden Gebäudes Straßburger Straße 1 soll einer denkbaren Nutzungsänderung, die die Herstellung einer weiteren Spielhalle beabsichtigt, vorgebeugt werden. Aus diesem Grund wird das Flurstück 3186/21, das sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindet, in die Veränderungssperre einbezogen.

Die gegenüberliegende Spielhalle an der Ludwigsburger Str. 93 und ein bereits zurückgezogener Bauantrag für die Nutzungsänderung in eine Spielhalle für das Gebäude Ludwigsburger Straße 101 liegen innerhalb des Sanierungsgebiets „Zuffenhausen 8 – Unterländer Straße“ (s. Anlage 4). Weil für diese Vorhaben innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 (1) BauGB besteht, sind die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden.

Da das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Zurückstellung voraussichtlich nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Ludwigsburger, Colmarer, Friesenstraße (Zu 246) eine Veränderungssperre für die Flurstücke 3186/21 und 3186/22 notwendig.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Stuttgart.

### **Beteiligte Stellen**

OB/82

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Satzungstext über die Veränderungssperre für die Flurstücke 3186/21 und 3186/22, □  
Straßburger Straße 1 und 5 im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen (Zu 249) □2.  
Lageplan zur Veränderungssperre im Maßstab 1:1000 vom 5. August 2010 □3.  
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 31. August 2009 □4. Lageplan  
zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets "Zuffenhausen 8 - □  
Unterländer Straße" vom 7. Januar 2009

## **Satzung über die Veränderungssperre für die Flurstücke 3186/21 und 3186/22, Straßburger Straße 1 und 5 im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen (Zu 249)**

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 die Flurstücke 3186/21 und 3186/22, Straßburger Straße 1 und 5 im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1:1 000 vom 05. August 2010 dargestellt.

### **§ 3**

Im räumlichen Bereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche 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 Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten 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.

## **Bebauungsplan Ludwigsburger, Colmarer, Friesenstraße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 246)**

### **Ziele und Zwecke der Planung**

#### **1. Lage und Größe des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Zuffenhausen und wird begrenzt von der Ludwigsburger Straße im Osten, der Friesenstraße im Süden, der Cheruskerstraße im Westen und der Colmarer Straße im Norden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,74 ha. Seine Lage ist auf dem Titelblatt erkennbar.

#### **2. Bestehende Nutzungen**

Das Plangebiet ist geprägt von kombinierter Wohn- und Geschäftsnutzung und reiner Wohnnutzung, wobei Letztere überwiegend an der Cheruskerstraße liegt. Hier befindet sich auch die Christuskirche der evangelisch-methodistischen Gemeinde. Im Anwesen Ludwigsburger Straße 91 liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Auffällig ist die Häufung gastronomischer Betriebe (10 Betriebe) an Friesen-, Ludwigsburger und Straßburger Straße. An der Ecke Ludwigsburger / Straßburger Straße werden zwei Spielhallen betrieben. Insbesondere das Stadtbild zur Ludwigsburger Straße zeigt ein der zentralen Lage unangemessenes Erscheinungsbild. Die Umgebungsnutzung ist geprägt von überwiegender Wohnnutzung im Süden und Westen, von gemischter Nutzung im Norden sowie vom Emil-Schuler-Platz und Kelterplatz im Osten.

#### **3. Geltendes Recht / andere Planungen**

Das Plangebiet ist bisher von qualifizierten Planfestsetzungen nach dem BauGB nicht erfasst. Nach der **Ortsbausatzung** (OBS 1935) gilt hier Baustaffel 4 (Gebiet für Landwirtschaft und kleinere Gewerbebetriebe) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, geschlossener Bauweise, zwei Vollgeschossen und Satteldach mit einer Dachneigung von 50°.

Des Weiteren ist das Planungsgebiet von der **Satzung** über die Zulässigkeit von **Vergnügungseinrichtungen** (1989/4) erfasst. Hierbei ist der Bereich von der Colmarer Straße bis zur Gebäudezeile südlich der Straßburger Straße als Zentrum ausgewiesen. Danach sind Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot (Kategorie A) generell zulässig. Tanzlokale, Diskotheken, Spielhallen u. a. (Kategorie B) können

ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt. Sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars, Sexkinos u. a. (Kategorie C) sind ausgeschlossen.

Der weitere Bereich bis zur Friesenstraße ist als Gebiet zur Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung ausgewiesen. Demnach sind die oben genannten Vergnügungsstätten der Kategorie A ausnahmsweise zulässig, insbesondere wenn sie der Zweckbestimmung und der Eigenart des Quartiers nicht widersprechen.

Der **Flächennutzungsplan** 2010 (FNP) stellt das Gebiet als gemischte Baufläche (M) dar, wobei im Bereich der Straßburger Straße zudem ein Grünkorridor zur Vernetzung durch Siedlungsbereiche ausgewiesen ist.

Für den Neubau der **Stadtbahn U 15** (4. Teilabschnitt) zwischen Kelterplatz Zuffenhausen und Stammheimer Straße liegt der Planfeststellungsbeschluss seit dem 16. Mai 2007 vor. Der Gemeinderat hat am 22. November 2007 (GRDrs 899/2007) dem Bau zugestimmt. Nachfolgend zum Stadtbahnbau werden auch der Emil-Schuler-Platz und die Ludwigsburger Straße umgestaltet. Mit den Baumaßnahmen ist begonnen worden, die Inbetriebnahme ist für 2010/11 vorgesehen.

Im **Lärminderungsplan Zuffenhausen** (2003) sind im Umfeld des Planungsgebiets verschiedene Maßnahmen genannt, mit denen die Lärmsituation verbessert werden kann. Die Maßnahmen sollen schrittweise im Rahmen verfügbarer Mittel umgesetzt werden.

Das **Stadtentwicklungskonzept** Stuttgart (STEK) formuliert in der „Strategie 2006“ für Zuffenhausen u. a. die Aufwertung des Stadtteilzentrums.

Das Plangebiet liegt zudem im Bereich zwischen Colmarer Straße und der Südgrenze der Straßburger Straße im **Sanierungsgebiet** Zuffenhausen 8 - Unterländer Straße - für das die Satzung am 09.04.2009 in Kraft getreten ist. Hierbei sind in der Begründung zum Satzungsbeschluss (GRDrs. 1006/2008) u. a. als Sanierungsziel genannt:

- Entwicklung einer neuen Raumkante entlang der Ludwigsburger Straße
- Strukturelle Neuordnung der Baublöcke zwischen Colmarer und Straßburger Straße
- Schaffung von zusätzlichem Parkraum (Tiefgarage)
- Erhalt und Sicherung der hauptsächlich durch Wohnen und Einzelhandel geprägten Nutzungsstruktur durch Verhinderung der Ansiedlung von störenden Nutzungen, wie Spielhallen oder Gaststätten.

Das Plangebiet liegt im Haupteinkaufsbereich des ausgewiesenen C-Zentrums Zuffenhausen, das im gültigen **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** für die Landeshauptstadt Stuttgart 2008 abgegrenzt wurde. Entwicklungsziele für diesen zentralen Versorgungsbereich sind Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich sowie Erhalt und Stärkung der überörtlich bedeutsamen Funktions- und Einzelhandelsvielfalt im zentrenrelevanten Sortimentsbereich. Neben den städtebaulich-gestalterischen

Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld des Emil-Schuler-Platzes soll insbesondere die funktionelle wie städtebaulich-gestalterische Anbindung an die Straßburger Straße und an das Kulturzentrum/S-Bahn gelingen.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Zulässigkeit von Gaststätten** in den zentralen Lagen Zuffenhausens“ (Zu 215) für den am 21.01.1997 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind erfolgt. Das Verfahren ist bisher nicht weitergeführt worden. Das verfolgte Planungsziel, neue Gaststätten künftig nur an besonderen Hauptverkehrsstraßen zuzulassen, insbesondere zur Sicherung der Wohnnutzung und Aufwertung des Wohn- und Handelsumfeldes, entspricht nach wie vor dem Willen der Gemeinde. Daher sollen entsprechende Regelungen in dem nunmehr vorliegenden neuen Bebauungsplan übernommen werden.

#### **4. Anlass und Ziel der Planung / Art und Maß der Nutzung**

Planungsziel ist die Festlegung von neuem Planungsrecht insbesondere unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation, der beabsichtigten Neugestaltung der Ludwigsburger Straße in Folge des Stadtbahnumbaus der U 15, der seit dem 09.04.2009 rechtsverbindlichen Sanierungssatzung, der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie des städtebaulichen Umfeldes im Bereich des Zuffenhäuser Kelterplatzes.

Insbesondere westlich der Ludwigsburger Straße sollen die Voraussetzungen für eine der zentralen Lage und der Standortgunst angemessene, hochwertige städtebauliche Nutzung geschaffen werden.

Es ist ein wesentliches Ziel – auch im Hinblick auf die Sanierung – negative Entwicklungen zu vermeiden und die Nutzungsvielfalt dieses Quartiers zu erhalten und zu stärken. Zu diesem Zweck soll neben dem Wohnen auch eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Einzelhandelsangeboten und gebietsbezogenen Dienstleistungsbetrieben erreicht werden. Diese Nutzungen sind in besonderem Maße der Gefahr einer Verdrängung durch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, ausgesetzt. Um die Bemühungen einer Attraktivitätssteigerung des Quartiers, auch im Hinblick auf die Stadterneuerungsmaßnahmen zu stützen und um der Gefahr eines „Trading-Down-Effektes“ zu begegnen, der die gewünschte Entwicklung des Standorts massiv behindern kann, sind über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - insbesondere sind weitere Spielhallen auszuschließen - sowie von Gaststätten besondere Regelungen notwendig.

Um diese städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Für die Art der Nutzung kommen die Festsetzung als Kerngebiet (MK / § 7 BauNVO), Mischgebiet (MI / § 6 BauNVO) sowie in kleineren Teilbereichen Allgemeines Wohngebiet (WA / § 4 BauNVO) in Frage.

Insbesondere zur Ludwigsburger Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer höhenmäßig gestaffelten, geschlossenen Raumkante geschaffen werden. Dabei sind 3-4 Vollgeschosse, ggf. mit einem weiteren zurückgesetzten Dachgeschoss, denkbar. Die Dachformen sollen sich am Bestand im Plangebiet und der näheren Umgebung orientieren. Im weiteren Verfahren sind sowohl die Möglichkeiten von Blockentkernungen, als auch von angemessenen Nachverdichtungen zu prüfen.

Aufgrund der zentralen Lage ist das Maß der Nutzung an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO zu orientieren, wobei in einzelnen Bereichen wegen der Standortgunst auch städtebaulich begründete Überschreitungen in Frage kommen können. Wohnnutzungen sollen, insbesondere in den Bereichen, in denen die Handelsnutzung dominiert, erst ab dem 1. OG zugelassen werden, um im Erdgeschoss Ladengeschäfte wegen der Standortgunst zu bevorzugen.

Die Planung ist aus dem FNP entwickelbar.

## **5. Sozialverträglichkeit**

Die Planung ist mit den sozialen Belangen der Bevölkerung vereinbar. Bei Realisierung der Planung kann die Zentrumsfunktion im Umfeld des Bezirksrathauses gestärkt werden.

## **6. Verkehr**

Das Plangebiet ist über das umgebende Verkehrsnetz sowie mit dem ÖPNV gut erschlossen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Energie- und Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen im Planungsgebiet sind gesichert.

Das vorhandene Kanalnetz reicht für die Entwässerung der Neubauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches aus. Die Abwässer werden zum Klärwerk Mühlhausen geleitet. Die gesetzlich geforderte Reinigungsleistung ist gesichert.

## **8. Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgrund der Bestandssituation und der beabsichtigten Neuplanung ist davon auszugehen, dass in Bezug auf die Umweltbelange keine wesentlichen Veränderungen eintreten. Ebenso werden in Folge der Planung keine Veränderungen in der Bilanz entsprechend des Bodeschutzkonzeptes (BOKS) der Landeshauptstadt Stuttgart eintreten. Im weiteren Verfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Für den Bebauungsplan ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind (§ 1a (3) BauGB).

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 31.08.2009 (61-5.2/Teu)

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor