

Stuttgart, 13.11.2020

**Bebauungsplan Einzelhandel Hedelfingen Nord (He 89)
im Stadtbezirk Hedelfingen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
mit Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	01.12.2020 03.12.2020

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Einzelhandel Hedelfingen Nord (He 89) im Stadtbezirk Hedelfingen wird in der Fassung vom 28. Juni 2019 / 22. Juni 2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht mit gleichem Datum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Es wird festgestellt, dass den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen nur teilweise entsprochen wird.

Kurzfassung der Begründung

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart (GRDrs. 222/2008) im Gewerbegebiet Hedelfingen Nord umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

Auslöser für das Planverfahren war eine Bauanfrage des dort ansässigen Lebensmittel-Discounters bezüglich der Erweiterung seiner Verkaufsfläche auf ca. 1 450 m².

Der Bereich liegt außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart definierten zentralen Versorgungsbereiches Hedelfingen-Ortsmitte (D-Zentrum). Mit der aktuellen Planung wird das stadtentwicklungspolitische Ziel verfolgt, den zentralen Versorgungsbereich in Hedelfingen zu schützen und zu stärken und das Plangebiet als Standort insbesondere für Handwerk, produzierendes Gewerbe und Büro- und Verwaltungsgebäude zu sichern und zu fördern. Mit dem geltenden Planungsrecht ist das nicht möglich.

Im Plangebiet sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Sortiment künftig ausgeschlossen werden. Bereits bestehende, baurechtlich genehmigte Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandsschutz und werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert, wobei Erneuerungen und Änderungen nur zulässig sind, sofern die Verkaufsfläche nicht vergrößert wird.

Anregungen

Die während der öffentlichen Auslegung vom Betreiber des Lebensmitteldiscounters vorgetragene Bitte, im Rahmen der Festsetzung zum Bestandsschutz nur die Verkaufsfläche, nicht aber die Geschossfläche zu beschränken, wurde berücksichtigt. Die Forderung, auf einen Ausschluss des Einzelhandels komplett zu verzichten, konnte nicht berücksichtigt werden.

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbelange

Die Grundzüge und Beschreibung der Planung sowie die Gründe für die Festsetzungen finden sich in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 28. Juni 2019 / 22. Juni 2020 (Anlage 4). Auf diese wird hiermit verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplan vom 28. Juni 2019 / 22. Juni 2020
3. Textliche Festsetzungen vom 28. Juni 2019 / 22. Juni 2020
4. Begründung mit Umweltbericht vom 28. Juni 2019 / 22. Juni 2020
5. Zusammenfassung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
6. Zusammenfassung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB
7. Zusammenfassung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
8. Zusammenfassung der Stellungnahmen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung:

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart (GRDRs. 222/2008) im Gewerbegebiet Hedelfingen Nord umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

Auslöser für das Planverfahren war eine Bauanfrage des dort ansässigen Lebensmittel-Discounters bezüglich der Erweiterung seiner Verkaufsfläche auf ca. 1 450 m². Diesem wurde bereits im Jahre 2012 eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1 200 m² zugestanden, obwohl dieser mit seinem zentrenrelevanten Sortiment im Widerspruch zum o. g. Einzelhandels- und Zentrenkonzept steht. Damals wurden im Rahmen der Abwägung die Belange des Discounterbetreibers berücksichtigt.

Das betroffene Gewerbegebiet liegt, mit Ausnahme des Flst. 1497 (Hedelfinger Straße 161), außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches Hedelfingen-Ortsmitte (D-Zentrum). Mit der aktuellen Planung wird das stadtentwicklungspolitische Ziel verfolgt, den zentralen Versorgungsbereich in Hedelfingen zu schützen und zu stärken und das Plangebiet als Standort insbesondere für Handwerk, produzierendes Gewerbe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zu sichern und zu fördern.

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gilt bisher der Bebauungsplan Heiligenwiesen, Hedelfinger Straße Teilbereich A (He 45, 1972/41) aus dem Jahre 1972, der GI (Industriegebiet) und GE (Gewerbegebiet) festsetzt. Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung mit dem Bebauungsplan 1991/7 auf die BauNVO 1990 umgestellt.

Mit diesem Planungsrecht können die o. g. Ziele nicht verfolgt werden.

Im Plangebiet sollen gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Sortiment künftig ausgeschlossen werden. Der bereits bestehende, baurechtlich genehmigte Discounter soll Bestandschutz genießen und gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden, wobei Erneuerungen und Änderungen nur zulässig sind, sofern die Verkaufsfläche nicht vergrößert wird.

Rechtsgrundlagen

Der Ausschluss der Einzelhandelsnutzung erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO, wonach der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1972/41 in der Fassung des Bebauungsplanes 1991/7 hinsichtlich der Zulässigkeit von einzelnen Unterarten von Nutzungen gegliedert wird. In der Vergangenheit wurden von Eigentümern von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1972/41 Zweifel an einem rechtswirksamen Zustandekommen des Bebauungsplanes geäußert. Aus Sicht der Verwaltung kann zumindest hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von einer rechtswirksamen Festsetzung ausgegangen werden, da mit der Umstellung der Regelungen zur Art der baulichen Nutzung auf die Bestimmungen der BauNVO 1990 im Bebauungsplan 1991/7 eine ordnungsgemäße Festsetzung erfolgt ist. Sollte im Streitfall ein Gericht trotzdem von der Nichtigkeit der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Bebauungsplänen 1972/41 und 1991/7 ausgehen, bekräftigt der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart ausdrücklich, dass die Regelungen dieses Bebauungsplanes auch auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB beschlossen worden wären.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24. Juli 2018.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 10. August bis 24. September 2018 mit einem Erörterungstermin am 17. September 2018 statt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden ab 23. Oktober 2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Dabei wurden 5 Stellungnahmen abgegeben. Auf die Zusammenstellung der Stellungnahmen in Anlage 5 wird verwiesen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 14. Februar bis 16. März 2020.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden Stellungnahmen vorgebracht, denen nicht oder nur teilweise nachgekommen wird.

Das Amt für Umweltschutz wies darauf hin, dass mit dem Planverfahren die Gelegenheit bestünde, Planrecht für die bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet an der Hedelfinger Straße zu schaffen. Dieser Anregung wurde nicht nachgekommen, da Gegenstand dieser Planung die Sicherung des Gewerbestandortes ist.

Das Regierungspräsidium Stuttgart möchte geprüft haben, ob sich das geplante Vorhaben im angemessenen Sicherheitsabstand eines Betriebsbereiches gem. § 3 Abs. 5 c BImSchG befindet. Diesem Wunsch wurde nicht nachgekommen, weil Gegenstand der Planung nur der Ausschluss der Einzelhandelsnutzung ist und keine neuen Nutzungen zugelassen werden. Weiterhin regte es an, den Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen i. S. von § 55 Abs. 4 LBO zu prüfen. Die Prüfung ergab, dass hierfür keine Notwendigkeit besteht, da im dortigen Gewerbe- und Industriegebiet nicht mit einer Neuansiedlung solcher Nutzungen zu rechnen ist.

Die während der öffentlichen Auslegung vom Betreiber des Lebensmitteldiscounters vorgebrachte Bitte, im Rahmen der Festsetzung zum Bestandsschutz nur die Verkaufsfläche, nicht aber die Geschossfläche zu beschränken, wurde berücksichtigt. Der Forderung, auf einen Ausschluss des Einzelhandels vollständig zu verzichten, konnte nicht nachgekommen werden.

Die Stellungnahmen der Verwaltung zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sind den Anlagen 6 und 7 zu entnehmen.

Die Änderung der Festsetzung hinsichtlich der Geschossflächenerweiterung bedingte eine erneute Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB, die vom 17. Juli bis 31. August 2020 durchgeführt wurde. Hierbei gingen nur Stellungnahmen von Behörden/Trägern öffentlicher Belange ein, wobei das Regierungspräsidium Stuttgart seine Anregungen aus der ersten Beteiligung wiederholte.

Die Stellungnahmen der Verwaltung zur Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB sind der Anlage 8 zu entnehmen.

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbelange

Die Grundzüge und Beschreibung der Planung sowie die Gründe für die Festsetzungen finden sich in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 28. Juni 2019 / 22. Juni 2020 (Anlage 4). Auf diese wird hiermit verwiesen.