

Stuttgart, 19.08.2010

Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 6730/14 Rotenwaldstraße 152, Stuttgart-West (M 41)

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	21.09.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	23.09.2010

Beschlußantrag:

Auf Grund der §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB wird die Satzung über die Veränderungssperre für das Flurstück 6730/14 (Rotenwaldstraße 152) im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 41) beschlossen.

Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 17.08.2010 im Maßstab 1:1 000 dargestellt (Anlage 2).

Begründung:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) hat am 26.01.2010 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Rotenwaldstraße/Westbahnhof im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt. 251) gefasst (GRDrs 1443/2009), um an diesem Gewerbestandort den eigentlichen Bestimmungszweck zu sichern und um einer Niveauabsenkung des Gebiets dem so genannten „trading-down-Effekt“ entgegenzuwirken (Allgemeine Ziele und Zwecke - Anlage 4).

Ziel des Bebauungsplans ist es, die heute vorhandenen Nutzungen, insbesondere für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungen und zum Teil für Einzelhandelsbetriebe und produzierendes Gewerbe zu erhalten. Hierfür ist es erforderlich, die städtebaulich unerwünschten Nutzungen Spielhallen und Bordelle, welche nach der BauNVO als Gewerbebetriebe einzustufen sind, vollständig auszuschließen.

In der Begründung zur GRDRs 1443/2009 heißt es, dass die Planung durch Zurückstellung des damals vorliegenden Bauantrags Rotenwaldstraße 152 und durch eine Veränderungssperre zu sichern sei.

Bauantrag / Zurückstellung / Veränderungssperre

Für das Flurstück 6730/14, Rotenwaldstraße 152, Stuttgart-West, wurde eine Nutzungsänderung im EG von Werkstatt in Laden sowie Nutzungsänderungen im 1. OG und 2. OG von Lager- und Ausstellungsräumen in 4 Spielotheken, Herstellung von Stellplätzen (Übersichtskarte Anlage 3) beantragt.

Das Vorhaben ist nach dem geltenden Planungsrecht ausnahmsweise zulässig. Auf Grund des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Rotenwaldstraße/Westbahnhof im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt. 251) und dessen getroffenen städtebaulichen Entwicklungsvorgaben (Allgemeine Ziele und Zwecke - Anlage 4) wurde die Entscheidung über den Bauantrag auf Antrag der Gemeinde (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) gemäß § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt, weil zu befürchten ist, dass durch die Ausführung der geplanten Vorhaben die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Unter Anrechnung des von der Rechtsprechung anerkannten Bearbeitungszeitraums von 3 Monaten erfolgte die Zurückstellung für den Bauantrag Rotenwaldstraße 152 bis zum 09.10.2010. Gegen die Zurückstellung wurde Widerspruch eingelegt.

Da der Bebauungsplan bei Ablauf der Frist der Zurückstellung des Bauantrages noch nicht rechtsverbindlich sein wird, ist für die Sicherung der Planung der Beschluss einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird fortgeführt, als nächster Verfahrensschritt ist der Auslegungsbeschluss vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Beteiligte Stellen

keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

- 1 Satzung über eine Veränderungssperre
- 2 Lageplan zur Satzung über eine Veränderungssperre
- 3 Übersichtskarte zum Bauantrag Flst. 6730/14
- 4 Ziele und Zwecke der Planung (Auszug aus GRDRs 1443/2009)

**Satzung über die Veränderungssperre
für das Flurstück 6730/14 Rotenwaldstraße 152
im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 41)**

§ 1

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

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1:1 000 vom 17.08.2010 dargestellt.

§ 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen

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

§ 4

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und 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.

1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt am ehemaligen Westbahnhof zwischen dem Bahngelände der Gäubahn und der Rotenwaldstraße im Stadtbezirk Stuttgart-West. Es umfasst die Gebäude Rotenwaldstraße 132, 140, 146, 148, 152, 154, 156, 158 und Westbahnhof 7.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Bauleitplanung

Es gilt der Bebauungsplan Im Vogelsang/Westbahnhof II (Stgt. 933), 1994/15. Es sind Baufelder festgesetzt, welche eingeschränkte Gewerbegebiete (GE 1 bis 3) und ein Kerngebiet (MK1) ausweisen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Andere Planungen

Der Gebietstypenplan sieht überwiegend die Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten (Gebietstyp IV) vor.

Nach der geltenden Vergnügungsstättensatzung (Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“) sind im Gebietstyp IV Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart wird verwiesen.

Das Gebäude Westbahnhof 7 ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung zum Schutz der Heilquellen vom 11. Juni 2002 ist zu beachten.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich:

- Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans 1994/15 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die städtebauliche Absicht, hier Flächen für Gewerbe im Sinne des zu ändernden Bebauungsplans Stgt. 933 bereitzuhalten, bleibt erhalten.

- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz bedürfen.

- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (z. B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vorhanden.

4. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

In dem geltenden Bebauungsplan sind Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO und ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung festgesetzt; in diesem Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind. Durch die Ansiedlung eines großen Spielcenters ist eine Negativentwicklung des Gewerbegebiets zu befürchten.

Die heute vorhandene Mischung der baulichen Nutzung, sowohl im Kerngebiet als auch im Gewerbegebiet entspricht der gewollten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung am Rand von Stuttgart. Um diese Nutzung insbesondere für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungen und zum Teil für Einzelhandelsbetriebe und produzierendes Gewerbe zu erhalten, ist eine planungsrechtliche Sicherstellung erforderlich. Im Bebauungsplan sollen deshalb weitergehende Nutzungsfestlegungen im Sinne der Baunutzungsverordnung getroffen werden, welche die Ansiedlung von städtebaulich unerwünschten Nutzungen vollständig ausschließt. Dazu gehören neben Spielhallen auch Bordelle, welche nach der BauNVO als Gewerbebetrieb einzustufen sind. Mit dieser Maßnahme wird einer Niveauabsenkung des Gebiets, dem so genannten „trading-down-Effekt“, entgegengewirkt.

Wertvolle Flächen stehen so dem ortsansässigen Handwerk und den Gewerbebetrieben zur Verfügung und Flächen für Arbeitsstätten werden im Sinne des Gebietstypenplans gesichert.

5. Planerische Konzeption

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Gewerbegebiete und des Kerngebiets. Er wird nach Inkrafttreten zusätzlich zu den weitergeltenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 1994/15 gelten.

Den Festsetzungen im bisher geltenden Bebauungsplan folgend, sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO Betriebe ausgeschlossen, die das Wohnen wesentlich stören. Innerhalb des festgesetzten Kerngebiets nach § 7 BauNVO sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

sowie die Ausnahmen nach § 7 (3) BauNVO, nicht zulässig.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen zur Sicherung der Planungsziele Vergnügungsstätten gesteuert werden. Es sollen insbesondere Spielhallen und ebenso Bordelle ausgeschlossen werden.

Durch die zusätzliche Einschränkung der baulichen Nutzung bleibt jedoch die Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Ein Eingriff in den Naturhaushalt ist nach dem Naturschutzrecht nicht gegeben. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

Allerdings werden die Belange des Umweltschutzes im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Stuttgart, 22.12.2009
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

gez.

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor