

Stuttgart, 20.06.2011

Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Flurstück 800 / Ulmer Straße 255 im Stadtbezirk Wangen (Wa 78/1) gemäß § 17 (2) BauGB

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	05.07.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.07.2011

Beschlußantrag:

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Flurstück 800 / Ulmer Straße 255 (Wa 78/1) im Stadtbezirk Wangen wird als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 23. September 2010 beschlossene und am 1. Oktober 2010 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre (Wa 78/1) für das Flurstück 800 / Ulmer Straße 255 im Stadtbezirk Wangen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 4. Mai 2011 im Maßstab 1 : 1 000 (Anlage 2) dargestellt.

Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich.

Begründung:

Für das Flurstück 800 / Ulmer Straße 255 in Stuttgart-Wangen wurde am 30. Juni 2009 ein Antrag auf Nutzungsänderung zur Einrichtung von zwei Spielhallen eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Einzelhandel Wangen Nord (Wa 78) in Stuttgart-Wangen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Einzelhandel Wangen Nord (Wa 78) wurde am 29. September 2009 (GR Drs. 660/2009) gefasst und im Amtsblatt der

Landeshauptstadt Stuttgart Nr. 41 vom 8. Oktober 2009 öffentlich bekannt gemacht.

Der Antrag wurde zunächst gemäß § 15 BauGB um 12 Monate zurückgestellt, da das Vorhaben den städtebaulichen Zielen widerspricht. Die Zurückstellung erfolgte für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 12. Oktober 2010. Gegen die Zurückstellung wurde vom Antragsteller Widerspruch erhoben, den das Regierungspräsidium am 26. Mai 2010 zurückgewiesen hat. Das darauf folgende Klageverfahren ist beim Verwaltungsgericht anhängig.

Da bis zum Ablauf der Zurückstellung das Bebauungsplanverfahren Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten u. a. Wangen Nord (Wa 78) (frühere Bezeichnung Einzelhandel Wangen Nord) nicht abgeschlossen werden konnte, wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB (GRDrs. 632/2010) beschlossen. Aufgrund der Veränderungssperre wurde der Bauantrag mit Entscheidung vom 11. Oktober 2010 abgewiesen. Der dagegen erhobene Widerspruch liegt seit dem 25. November 2010 dem Regierungspräsidium zur Entscheidung vor.

Die Voraussetzung für den Beschluss einer Veränderungssperre war gegeben, da die beantragte Nutzung (Spielhallen) den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanentwurfs Einzelhandel Wangen Nord (Wa 78) (GRDrs. 660/2009) widerspricht und die Durchführung der weiteren Planung unmöglich machen bzw. zumindest erschweren würde.

Die am 23. September 2010 beschlossene und am 1. Oktober 2010 in Kraft getretene Veränderungssperre tritt zum 13. Oktober 2011 auf Grund der Anrechnung des Zeitraums der Rückstellung außer Kraft und damit vor einem Inkrafttreten des Bebauungsplans Einzelhandel Wangen Nord (Wa 78).

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll nicht nur das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept Einzelhandel und Zentren (GRDrs. 222/ 2008), welches im Jahr 2008 vom Gemeinderat beschlossen wurde, in verbindliches Planungsrecht umgesetzt und damit die Ansiedlung städtebaulich unerwünschter Nutzungen gesteuert werden, sondern darüber hinaus auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Eine Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart wird derzeit erarbeitet und soll zeitnah dem Gemeinderat zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden. Die Inhalte dieser Konzeption werden im Weiteren in verbindliches Planungsrecht umzusetzen sein. Dies gilt auch für den aufzustellenden Bebauungsplan Einzelhandel Wangen Nord (Wa 78), für den derzeit der Auslegungsbeschluss vorbereitet wird.

Das zwischen Ulmer Straße, Inselstraße und Langwiesenweg liegende Gebiet soll als Standort für Handwerk, produzierendes Gewerbe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude gesichert und weiter entwickelt werden. Eine Ansiedlung von Bordellen und bestimmten Vergnügungsstätten wie Spielhallen führt meist zu einer negativen Entwicklung des Gebietscharakters. Benachbarten Gewerbebetrieben solcher Einrichtungen wird die „Adressbildung“ erschwert, der Standort verliert an Attraktivität.

Auf der anderen Seite der Ulmer Straße soll mit dem neu beschlossenen Bebauungsplan Ulmer Straße (Bozelen) (Wa 68) (GRDrs. 234/2011) Wohnbebauung entwickelt werden. Zum Schutz der dort bereits vorhandenen wie auch der geplanten Wohnbebauung und zur Vorhaltung von Flächen für eine städtebauliche gewünschte gewerbliche Nutzung sollen auch dort Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen ausgeschlossen werden.

Da das Bebauungsplanverfahren Wa 78 nicht bis zum Ablauf der Veränderungssperre abgeschlossen werden kann, ist es zur Sicherung der städtebaulichen Planung notwendig, die Veränderungssperre gemäß § 17 (2) BauGB um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Beteiligte Stellen

Keine.

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine.

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine.

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzungstext Veränderungssperre
2. Lageplan zur Veränderungssperre vom 4. Mai 2011
3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Einzelhandel Wangen Nord (Wa 78) vom 1. Juli 2011

**Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer
der Veränderungssperre für das
Flurstück 800 / Ulmer Straße 255 (Wa 78/1)
in Stuttgart-Wangen**

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

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre. Diese wird um ein Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Flurstück 800 / Ulmer Straße 255 im Stadtbezirk Wangen. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung i. M. 1 : 1 000 vom 4. Mai 2011 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 wertsteigernde 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, 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).

Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan Einzelhandel Wangen Nord im Stadtbezirk Wangen (Wa 78)

1. Erfordernis zur Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ (GRDrs 222/2008) umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der dort definierten zentralen Versorgungsbereiche. Neben der Sicherung der gewerblichen Flächen wird das stadtentwicklungspolitische Ziel verfolgt, die existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereiche in Wangen zu schützen und zu stärken. Es soll daher vermieden werden, das Plangebiet als Einzelhandelsstandort weiter zu entwickeln.

Außerdem hat sich gezeigt, dass das bestehende Planungsrecht zur Regelung der Ansiedlung von kirchlichen und kulturellen Nutzungen sowie Vergnügungsstätten nicht ausreicht. Städtebaulich unerwünschte Nutzungen, die der Sicherung der Gewerbeflächen als Arbeitsstättengebiets entgegenstehen oder benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigen, können bisher nicht verhindert werden.

Der Regelungsgehalt des Bebauungsplans soll sich auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bezüglich des Einzelhandels sowie der Vergnügungsstätten in den GE-Gebieten, Baustaffeln und Industriegebieten nach OBS und Industrieviertelflächen erstrecken und soll die Nutzungsmöglichkeiten regeln. Die übrigen Festsetzungen des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans und der Baustaffeln etc. sollen bestehen bleiben.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ulmer Straße/Nähterstraße 1969/006 setzt Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Im Gebiet zwischen Ulmer Straße und Jägerhalde gilt die Baustaffel 6 (OBS 1935). Nordöstlich der Ulmer Straße ist Industriegebiet nach OBS festgesetzt. Südwestlich der B 10 setzen die Bebauungspläne 1920/024 und 1923/002 Industrieviertel fest. Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte, soweit es sich nicht um Anlagen nach § 11 (3) BauNVO handelt, sind bisher in dem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig. Einzelhandel ist in der Baustaffel 6 zulässig und im Industrieviertel und Industriegebiet uneingeschränkt ohne Flächenbeschränkung zulässig.

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche und gemischte Baufläche dar. Durch den

aufzustellenden Bebauungsplan wird lediglich eine Feinsteuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, insbesondere bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, kirchlichen und kulturellen Nutzungen sowie Vergnügungsstätten vorgenommen, so dass eine Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan gegeben ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt der Zwischenangriff des planfestgestellten Projektes S 21; hier gilt eine Veränderungssperre nach § 19 AEG. Diese Planung ist von der beabsichtigten Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht betroffen. Der aufzustellende Bebauungsplan Am Großmarkt (Wa 64) ist durch die Planung nicht betroffen, da er Straßenverkehrsflächen festsetzt. Der Bebauungsplan Viehwäsen (Wa 76) ist von der Einschränkung der Art der Nutzung hinsichtlich des Einzelhandels betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die „Satzung über Vergnügungsstätten und andere“ (Bebauungsplan 1989/009).

3. Planerische Zielsetzungen/Art der baulichen Nutzung

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet Wangen steht im Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen der Stadt, dem 2008 fortgeschriebenen Konzept „Einzelhandel und Zentren“.

Es sollen nun die Inhalte des Konzeptes umgesetzt und planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei sind insbesondere zwei Elemente des Konzeptes hinsichtlich des Gewerbegebiets Wangen Nord von wesentlicher Bedeutung:

1. Schutz des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs in Wangen;
2. Sicherung von Gewerbegebieten, insbesondere für Handwerk und produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Das Gebiet entlang der Ulmer Straße, des Großmarktes und Viehwäsen wird nicht als geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesehen. Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist von enormer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile und -bezirke. Der Schutz des bereits existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereichs Wangen ist daher auch erklärtes Ziel des Konzeptes „Einzelhandel und Zentren“.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll Einzelhandelsbetriebe ausschließen bzw. für einzelne, nicht zentrenrelevante Sortimente die Zulässigkeit ermöglichen (wie z. B. Kraftfahrzeughandel, Bau- und Gartenbedarf, Möbelmarkt). Bereits bestehende baurechtlich genehmigte Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz (Bruhn, Elektroweißwaren, Ulmer Straße 195; Fressnapf, Tiernahrung, Ulmer Straße 199; Penny, Lebensmittel, Ulmer Straße 201; Aldi, Lebensmittel, Ulmer Straße 269; Tiernahrungshandel Inselstraße 5; ARO, Teppiche, Ulmer Straße 210; Seglerbedarf, Ulmer Straße 216).

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen sollen innerhalb des Geltungsbereichs Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich des Einzelhandels getroffen werden. Neben dem Einzelhandel soll auch die Ansiedlung von Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8, § 6 Abs. 3, § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sowie § 9 Abs.3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) geregelt werden. Das geltende Planungsrecht ermöglicht es nicht, die Ansiedlung dieser Nutzungen zu steuern und - wo städtebaulich erforderlich - zu verhindern. Es soll die Entwicklung dieses Gebiets als Standort für Handwerk, produzierendes Gewerbe und für Büro- und Verwaltungsgebäude gefördert werden. Dieses städtebauliche Ziel wird durch die Ansiedlung der oben genannten Nutzungen verhindert. Je nach Nutzung und konkretem Standort besteht die Gefahr eines „Trading-Down-Effektes“, der die gewünschte Entwicklung des Standorts zusätzlich behindert. Die geplante Einrichtung zweier Spielhallen an der Ulmer Straße führt zu Konflikten mit der geplanten Entwicklung der auf der gegenüber liegenden Straßenseite liegenden Flächen als Wohnstandort. Vergnügungsstätten in diesem Bereich sollen deshalb ausgeschlossen werden.

Die weiteren Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne etc. bleiben von dem aufzustellenden Bebauungsplan unberührt.

4. Umweltbelange

Der aufzustellende Bebauungsplan (Wa 78) ändert bzw. ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen. Die anderen Festsetzungen werden nicht verändert und haben weiterhin Gültigkeit. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird daher nicht erwartet. Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche: ca. 40 ha.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 1. Juli 2009

gez.

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor