

Stuttgart, 06.08.2010

## Satzung über eine Veränderungssperre Haupt-/Emilienstraße in Stuttgart-Vaihingen (Vai 260)

### Beschlußvorlage

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

### Beschlußantrag:

Aufgrund der §§ 14 (1) BauGB und 16 (1) BauGB wird die Satzung über eine Veränderungssperre Haupt-/Emilienstraße im Stadtbezirk Vaihingen beschlossen. Der Satzungstext ist in Anlage 1 ersichtlich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 5. Juli 2010 in der Anlage 2 dargestellt.

### Begründung:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 20. Juni 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Haupt-/Emilienstraße (Vai 246) beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplans ist es, nach der Realisierung der Schwabengalerie und der abgeschlossenen baulichen Neuordnung auf der Fläche des ehemaligen Fruchtsaftareals den direkt östlich angrenzenden Bereich entsprechend den veränderten städtebaulichen Zielen neu zu ordnen. Südlich der Hauptstraße und an der Robert-Koch-Straße soll darüber hinaus der Straßenraum aufgeweitet und aufgewertet werden. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist in den Zielen und Zwecken der Planung (Anlage 3) dargelegt. Die vorgesehenen Ziele der Planung wurden zwischenzeitlich weiter im Sinne von gebietsverträglichen angepassten Nutzungen geprüft und festgelegt. Die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungsarten ist erforderlich, um die Sicherung der Nutzungsvielfalt zu erhalten, zu sichern und zu leiten und um einer Niveauabsenkung entgegen zu wirken.

Am 10. Juni 2009 wurde von zwei Antragstellern ein Bauantrag für die Nutzungsänderung eines Ladens im Erdgeschoss in zwei Spielotheken gestellt. Das Vorhaben auf dem Grundstück Hauptstraße 19 widerspricht den städtebaulichen Zielen des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Entlang der Hauptstraße sind Einzelhandelsbetriebe, Banken, Büro- und Verwaltungsgebäude mit Wohnungen vorhanden. Damit wären Vergnügungsstätten im Sinne von

§ 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung bzw. ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Die Voraussetzungen für die Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB, lagen mit dem am 29. Juni 2006 öffentlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss zum oben genannten Bebauungsplan vor. Unter Anrechnung von 3 Monaten ab der vollständigen Vorlage der Bauantragsunterlagen erfolgte die Zurückstellung des eingangs beschriebenen Bauantrags für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 22. Oktober 2010. Gegen diese Zurückstellung wurde von den beiden Antragstellern Widerspruch eingelegt.

Da der Bebauungsplan Haupt-/Emilienstraße (Vai 246) bis zum Ablauf der Zurückstellung des Vorhabens „Hauptstraße 19“ nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann, ist zur Sicherung seiner Planungsziele eine Veränderungssperre notwendig.

Es ist damit zu rechnen, dass weitere Bauvoranfragen bzw. Bauanträge gestellt werden, so dass der Geltungsbereich der Veränderungssperre nicht auf die Grundstücke des o. g. Vorhabens beschränkt bleibt, sondern den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens (Vai 246) umfasst.

Im aufzustellenden Bebauungsplan werden eingeschränkte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, welche u. a. auch Vergnügungsstätten ausschließen. Ansonsten ist zu befürchten, dass in dieser zentralen Lage weitere städtebaulich gewünschte Nutzungen verdrängt und die langfristig gewollte städtebauliche Entwicklung nachhaltig beeinträchtigt würde.

In den Zielen und Zwecken des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren Haupt-/Emilienstraße (Vai 246) ist formuliert, dass entlang der Hauptstraße ein Kerngebiet (MK) festgesetzt werden soll. Wie in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in der unmittelbaren Umgebung Haupt-/Bachstraße (Vai 234) 2003/3 und Haupt-/Vollmoellerstraße (Vai 237) 2003/14, in denen ebenfalls MK-Gebiete festgesetzt sind, werden auch im Bebauungsplanentwurf Haupt-/Emilienstraße (Vai 246) Vergnügungsstätten und somit auch Spielhallen ausgeschlossen. Damit sollen die mit der Ansiedlung von Spielhallen verbundenen negativen Auswirkungen (z.B. Trading-down-Effekt) vermieden werden. Mit dieser Maßnahme soll darüber hinaus eine städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit im Zentrum von Vaihingen für zentrenrelevante Nutzungen gestärkt werden.

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Haupt-/Emilienstraße (Vai 246) wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 27. Juli 2010 beschlossen. Vergnügungsstätten und somit auch Spielhallen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes im MK-Gebiet nicht zulässig. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung ist eine Veränderungssperre erforderlich.

**Finanzielle Auswirkungen**

Keine

**Beteiligte Stellen**

Keine

**Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

**Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

**Anlagen**

1. Satzung Veränderungssperre
2. Lageplan zur Veränderungssperre (Verkleinerung) vom 5. Juli 2010
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung des Bebauungsplanes Vai 246 vom 4. April 2006

**Satzung über eine Veränderungssperre Haupt-/Emilienstraße in Stuttgart-Vaihingen (Vai 260)**

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 Haupt-/Emilienstraße. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1: 2500 vom 5. Juli 2010 dargestellt.

**§ 3**

Innerhalb des Geltungsbereichs 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, sowie 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.



Anlage2-Lageplan.jpg



Anlage\_3\_Ziele\_Zwecke\_UVP.pdf