

Stuttgart, 13.03.2012

**Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Flurstück 6730/10 Rotenwaldstraße 132, Stuttgart-West (M 42) gem. §§ 14 (1), 16 (1) und 17 (1) BauGB**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	27.03.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.03.2012

**Beschlußantrag:**

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Flurstück 6730/10 (Rotenwaldstraße 132) im Stadtbezirk Stuttgart-West (M42) um 1 Jahr wird als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 24.02.2011 beschlossene und am 04.03.2011 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre für das Flurstück 6730/10 (Rotenwaldstraße 132) im Stadtbezirk Stuttgart-West (M42).

Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 22.02.2012 im Maßstab 1:1500 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.

Im Planungsgebiet des Bebauungsplans Stgt 251 wurde bereits am 23.09.2010 eine Veränderungssperre für das Flurstück 6730/14 (Rotenwaldstraße 152) erlassen und deren Geltungsdauer durch Beschluss vom 22.09.2011 verlängert, da auch hier die Umnutzung in Spielhallen beantragt war.

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) am 16.11.2010 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 265.1) gefasst (GRDrs 813/2010), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – insbesondere von Spielhallen und Wettbüros – entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher regeln zu können (Allgemeine Ziele und Zwecke – Anlage 5). Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst den gesamten bebauten Stadtbezirk ohne die Waldgebiete.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtbezirk Stuttgart-West neu zu regeln. Als Grundlage dient das Gutachten „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“, welches im Entwurf vorliegt und Anfang nächsten Jahres vom Gemeinderat beschlossen werden soll. Auf Grund der bereits getätigten Vorberatungen in den Unterausschüssen wird davon ausgegangen, dass über die Vergnügungsstättenkonzeption positiv beschieden wird. Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens wird vorgesehen, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten, welche eine Zulässigkeit nach BauNVO ermöglichen, auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (GRDrs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren. Im Stuttgarter Westen sollen somit künftig u. a. keine Spielhallen und Wettbüros mehr zugelassen werden, da sich in diesem Stadtbezirk nur D- und E-Zentren befinden.

Der Bebauungsplan Stgt 251 wird voraussichtlich mit dem Bebauungsplan Stgt 265.1 zusammengeführt und als ein Bebauungsplanverfahren zum Auslegungsbeschluss gebracht. Dessen Inhalte werden im Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung „Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 265.1)“ übernommen.

### **Bauantrag / Zurückstellung / Veränderungssperre**

Für das Flurstück 6730/10 (Rotenwaldstraße 132), Stuttgart-West, wurde eine Nutzungsänderung von Büroflächen in Spielotheken, Herstellung von Stellplätzen (Übersichtsplan 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 war, 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 132 bis zum 04.05.2011. Gegen die Zurückstellung wurde Widerspruch eingelegt. Auf Grundlage der Satzung über die Veränderungssperre für das Flurstück 6730/10 (Rotenwaldstraße 132) im Stadtbezirk Stuttgart-West (M42) wurde der Bauantrag am 10.08.2011 abgewiesen. Die am 04.03.2011 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre für das Flurstück 6730/10 (Rotenwaldstraße 132) im Stadtbezirk Stuttgart-West (M42) läuft am 04.05.2012 aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf dem Gutachten zu den Vergnügungsstätten basieren. Da das Bebauungsplanverfahren bei Ablauf der Frist noch nicht abgeschlossen sein wird, ist für die Sicherung der Planung der Beschluss zur Fristverlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

#### **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 Flurstück 6730/10
4. Ziele und Zwecke der Planung - Stgt 251 (Auszug aus der GRDRs 1443/2009)
5. Ziele und Zwecke der Planung - Stgt 265.1 (Auszug aus GRDRs 813/2010)

**Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre  
für das Flurstück 6730/10 Rotenwaldstraße 132  
im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 42)**

**§ 1**

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre. Diese wird um 1 Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt mit dem Ablauf der Veränderungssperre.

**§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1:1500 vom 22.02.2012 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).



Anlage 2\_Plan.pdf



Anlage 3\_Bauantrag.pdf



Anlage 4\_Auszug GRDRs 1443\_2009.pdf



Anlage 5\_Auszug GRDRs 813\_2010.pdf