

Stuttgart, 16.11.2009

**Satzung über die Veränderungssperre
für das Flurstück 5760/4, Hofener Straße 128
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt (Ca 290)**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	01.12.2009
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.12.2009

Beschlußantrag:

Auf Grund der §§ 14 (1) BauGB und 16 (1) BauGB wird die Satzung über die Veränderungssperre für das Flurstück 5760/4, Hofener Straße 128 im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt beschlossen. Der Satzungstext ist in Anlage 1 ersichtlich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 1. November 2009 in der Anlage 2 dargestellt.

Begründung:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 17. März 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Hofener Straße/Oppelner Straße im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt (Ca 289) beschlossen. Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung des Industriegebiets als Gewerbestandort einerseits nachhaltig zu stärken und andererseits die ausgewiesenen bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbe-reiche in Bad Cannstatt und Münster zur Nahversorgung deren Bevölkerung zu stärken und zu sichern (siehe Anlage 3; Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung; GRDrs 192/2009).

In der Vergangenheit wurde – auf der Grundlage der Stuttgarter Ortsbausatzung (Bau-staffel-Regelung) – auf dem angrenzenden Flurstück 5760, Hofener Straße 126 ein Bau-antrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters genehmigt. Seit Ende des Jahres 2008 liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Drogeriemarktes mit 624 m² Verkaufsfläche für das Flurstück 5760/4, Hofener Straße 128 vor. Laut Einzelhandels- und Zentrenkon-zept für die Landeshauptstadt Stuttgart liegt dieser Standort deutlich außerhalb der in 2008 abgegrenzten Zentren in Bad Cannstatt. Durch Zulassen dieses Drogeriemarktes würde eine Agglomeration von

Einzelhandelsbetrieben entstehen, die sich negativ nicht nur auf die bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereiche in Bad Cannstatt, sondern auch auf den Versorgungskern von Münster auswirken würde.

Die Voraussetzungen, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB zurückzustellen, lagen mit dem am 9. April 2009 bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan vor. Mit Entscheidung vom 14. April 2009 wurde der oben genannte Bauantrag für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 19. März 2009 zurückgestellt.

Da das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Zurückstellung voraussichtlich nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Hofener Straße/Oppelner Straße (Ca 289) eine Veränderungssperre notwendig.

Finanzielle Auswirkungen

Keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Stuttgart.

Beteiligte Stellen

OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine.

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine.

Matthias Hahn □ Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung Veränderungssperre □ 2. Lageplan zur Veränderungssperre (Verkleinerung) □ 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung des Bebauungsplanes (Ca 289) □ vom 2. März 2009

Satzung über die Veränderungssperre für das Flurstück 5760/4, Hofener Straße 128 im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt (Ca 290)

Auf Grund 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 das Flurstück 5760/4, Hofener Straße 128 im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 1 000 vom 19. Oktober 2009 dargestellt.

§ 3

Im räumlichen Bereich 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 In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten 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.

Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan Hofener/Oppelner Straße
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt (Ca 289)

Inhaltsübersicht

1. Erfordernis zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Planerische Zielsetzung

1. Erfordernis zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans besteht über-wiegend ein Industriegebiet gemäß Stuttgarter Ortsbausatzung von 1935 (Baustaffel 1) mit relativ geringer Steuerungswirkung zur Art der baulichen Nutzung. Einzelhan-del ist hier uneingeschränkt zulässig. Im südlichen Teilbereich besteht ein Mischge-biet gemäß Stuttgarter Ortsbausatzung (Baustaffel 3).

In der Vergangenheit wurde – auf der Grundlage der Stuttgarter Ortsbausatzung (Baustaffel-Regelung) – ein Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters genehmigt. Eine weitere Verfestigung dieses Industrie- und Mischgebietes als Ein-zelhandelsstandort ist zu befürchten. Seit Ende des Jahres 2008 liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Drogeriemarktes mit 624 m² Verkaufsfläche vor. Laut Einzelhan-dels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Stuttgart liegt dieser Standort deutlich außerhalb der in 2008 abgegrenzten Zentren in Bad Cannstatt. Durch Zulas-sen dieses Drogeriemarktes würde eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entstehen, die sich negativ nicht nur auf die bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereiche in Bad Cannstatt, sondern auch auf den Versorgungskern von Münster auswirken würden. Rein rechnerisch würden durch den geplanten Drogerie-markt, aufgrund der weit überdurchschnittlichen Flächenleistung, etwa 13 000 Ein-wohner versorgt, in einer Worst-Case-Betrachtung sogar etwa 14 500 Einwohner. Dies sind dreimal so viele Einwohner, wie durch den vorhandenen Lebensmitteldis-counter versorgt werden. Eine Ansiedlung des Drogeriemarktes an dieser Stelle wi-derspricht den planerischen Absichten des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkon-zeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart. Mit der Ansiedlung weiterer Einzelhan-delsflächen, insbesondere aus den zentrenrelevanten Sortimenten, würde dieser nicht integrierte Einzelhandelsstandort verfestigt. Weitere Ansiedlungen wie Schuh-markt, Textilmarkt oder zweiter Lebensmittelmarkt könnten kaum noch verhindert werden. Es wäre zugleich der erste Drogeriemarkt, der in einem Gewerbe- oder In-dustriegebiet in Stuttgart

entstehen würde.

Darüber hinaus bestand die Anfrage, im festgesetzten Industriegebiet eine Vergnügungsstätte zu errichten, die jedoch vom betreffenden Grundstückseigentümer nicht weiter verfolgt wurde.

Die vorgenannten Entwicklungen widersprechen den planerischen Zielsetzungen der Stadt Stuttgart hinsichtlich der nachhaltigen Stärkung und Entwicklung des Industrie-gebiets als Gewerbestandort einerseits (Sicherung des Gewerbegebiets für Hand-werk und produzierendes Gewerbe), wie auch der Sicherung und Stärkung der aus-gewiesenen bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereiche in Bad Cannstatt und Münster zur Nahversorgung deren Bevölkerung andererseits. Die Auf-stellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ (GRDRs 222/2008) umzuset-zen und planungsrechtlich zu sichern.

Nicht zuletzt wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel verbunden, auf-grund der stadträumlichen Lage und der bestehenden Gemengelage aus gewerbli-cher Nutzung einerseits und Wohnbebauung in der Oppelner Straße und Alten- und Pflegeeinrichtung in der Gnesener Straße/Ecke Schmidener Straße andererseits im Süden des Planungsgebietes eine Nutzungszonierung und zur Schmidener Straße in Teilbereichen ein Mischgebiet vorzusehen.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche dar.

Darüber hinaus gilt die Stuttgarter Ortsbausatzung von 1935 (Baustaffelplan), die hier überwiegend Industriegebiet und im Süden Mischgebiet mit der jeweiligen Überbau-ungsquote nach der Württembergischen Bauordnung festsetzt.

3. Planerische Zielsetzungen

Die Ansiedlung insbesondere von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sor-timenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hofener Straße/Oppelner Straße steht im Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen der Stadt, vor allem zur Fortschreibung des Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ (GRDRs 222/2008). Diese konzeptionellen Inhalte sollen planungsrechtlich abgesichert werden.

Dabei sind insbesondere zwei Elemente des Konzepts hinsichtlich des Bebauungs-plans Hofener Straße/Oppelner Straße von wesentlicher Bedeutung:

1. Schutz der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Bad Cannstatt und Münster
2. Sicherung von Gewerbe- und Industriegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Das Gewerbe- und Mischgebiet Hofener Straße/Oppelner Straße wird nicht als ge-eigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevan-ten Sortimenten und Vergnügungsstätten angesehen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Profilierung von Gewerbestandorten für Handwerk und produzierendes Gewerbe und der nachhaltigen Revitalisierung der Stadtteilzentren und Versorgungsschwerpunkte in den Stadtbezirken Bad Cannstatt und Münster ist die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen von enormer Bedeutung.

Es ist vorgesehen, zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten gänzlich oder weitgehend auszuschließen. In der Art der baulichen Nutzung sollen überwiegend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und zur Schmidener Straße aufgrund der stadträumlichen Lage und der bestehenden Gemengelage aus gewerblicher Nutzung einerseits und Wohnbebauung in der Oppelner Straße und Al-ten- und Pflegeeinrichtung in der Gnesener Straße/Ecke Schmidener Straße andererseits in Teilbereichen ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 2. März 2009

gez.

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor