

Stuttgart, 20.06.2007

## **Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Flurstück 6731/8 (Unter dem Birkenkopf 13 und 15) im Stadtbezirk Stuttgart-West (M36) gem. § 17 BauGB**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	03.07.2007 05.07.2007

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### **Beschlussantrag**

Die Verlängerung der Veränderungssperre für das Flurstück 6731/8 (Unter dem Birkenkopf 13 und 15) im Stadtbezirk Stuttgart-West (M36) um ein Jahr gem. § 17 BauGB wird als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 21. September 2006 beschlossene und am 23. September 2006 in Kraft getretene Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 6731/8 (Unter dem Birkenkopf 13 und 15) im Stadtbezirk Stuttgart-West (M36) vom 28. Juli 2006.

(Satzung s. Anlage 1, Lageplan zur Satzung s. Anlage 2).

### **Begründung**

#### **Vorgang / Planungsrecht**

Im Bereich des Flurstücks 6731/8 (Unter dem Birkenkopf 13 und 15) gilt der Bebauungsplan 1998/28, der ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

Der Bebauungsplan trifft von der Art der baulichen Nutzung keine Einschränkung bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Rahmen des geltenden Planungsrechts sind mehrere Vorhaben für Einzelhandelsbetriebe bereits erstellt worden. Inzwischen ist eine Agglomeration von Einzelhandels-

betrieben erreicht, die zusammen genommen die Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO übersteigt. Die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets auch als Standort für den Einzelhandel zeichnet sich ab. Dies ist sowohl im Sinne der gewollten städtebaulichen Ordnung als auch im Interesse der Versorgung der Bevölkerung nicht erwünscht. Einzelhandelsbetriebe sollen in zentraler Lage angesiedelt werden.

Zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Westbahnhof hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 22. Juni 2004 die Aufstellung und die Auslegung des Textbebauungsplans „Unter dem Birkenkopf-Westbahnhof III“ im Stadtbezirk Stuttgart – West (Stgt 176) beschlossen. Mit der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans wird angestrebt, die Entwicklung der gewerblich genutzten Fläche im Bereich des Westbahnhofs zu stärken. Es gilt, die immer knapper werdenden gewerblich genutzten Flächen für kleinere und mittlere Unternehmen zu sichern. Aus diesem Grunde sollen hier keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mehr zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit folgenden Hauptsortimenten ist vorgesehen: Kraftfahrzeughandel, Möbelhandel sowie Tankstellen ggf. auch mit Kfz-Service. In den genannten Einzelhandelsbetrieben können dann Randsortimente wie Backwaren, Schlüsseldienst, Zeitungen, Tabakwaren sowie Verkaufshop (bei Tankstellen) mit insgesamt bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs eingerichtet werden. Mit dieser Regelung wird auch ein weiteres städtebauliches Ziel – Stärkung und Erhaltung der verbrauchernahen Versorgung und der zentralen Lagen - gestärkt.

## **Stand des Bebauungsplanverfahrens**

**Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 22. Juni 2004**, Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA).

Öffentliche Auslegung Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 23. April 2004 gem. § 3 (2) BauGB vom 9. Juli bis zum 9. August 2004.

**Auslegungsbeschluss vom 11. Oktober 2005** (UTA)

Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs i. d. F. vom 28. Juli 2005/11. Oktober 2005 gem. § 3 (2) BauGB vom 28. Oktober 2005 bis 28. November 2005.

Während der öffentlichen Auslegung sind von einer Beteiligten Anregungen eingegangen.

Das Bebauungsplanverfahren wird zum Satzungsbeschluss fortgeführt, wobei nach den geltenden Vorschriften des BauGB eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich wird. Die Herbeiführung des Auslegungsbeschluss im UTA ist für das 3. Quartal 2007 vorgesehen.

## **Bauvoranfragen**

Im Geltungsbereich der o. g. Satzung über eine Veränderungssperre wurden auf dem Grundstück Flurstück 6731/8 (Unter dem Birkenkopf 13 und 15) zwei Bauvoranfragen beim Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart gestellt. Eine Bauvoranfrage betrifft die Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten und eines Baumarktes. Die zweite Bau-

voranfrage betrifft die Erweiterung des bestehenden Baumarktes und Nutzung von Freiflächen als Gartencenter.

Die Vorhaben sind nach dem geltenden Planungsrecht von 1998 zulässig.

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

Beide Entscheidungen über die beantragten Bauvoranfragen wurden gemäß § 15 (1) 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.

Die Bauvoranfrage betreffend die Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten und eines Baumarktes wurde mit Entscheidung vom 7. Oktober 2005 unter Anrechnung eines von der Rechtsprechung anerkannten Zeitraums von drei Monaten ab Bearbeitung des Bauantrags (24. Juni 2005) bis zum 24. September 2006 zurückgestellt.

Die Bauvoranfrage betreffend die Erweiterung des bestehenden Baumarktes und Nutzung von Freiflächen als Gartencenter wurde mit Entscheidung vom 7. Oktober 2005 bis 7. Oktober 2006 zurückgestellt.

Da die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans bei Ablauf der Fristen der beiden Zurückstellungen noch nicht rechtsverbindlich waren, trat zur Sicherung der Planung am 23. September 2006 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB in Kraft. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 (1) BauGB und tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist wird der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum angerechnet, so dass die Veränderungssperre am 24. September 2007 (Bauvoranfrage betreffend Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten und eines Baumarktes) bzw. am 7. Oktober 2007 (Bauvoranfrage Erweiterung des bestehenden Baumarktes und Nutzung von Freiflächen als Gartencenter) außer Kraft tritt, wenn sie nicht verlängert wird.

Während dieser Zeit wird das Bebauungsplanverfahren noch nicht zum Abschluss gebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen. Die Herbeiführung des Auslegungsbeschlusses im UTA ist für das 3. Quartal 2007 vorgesehen.

Die Notwendigkeit der Weiterführung der Planung sowie deren zeitliche Sicherung erfordern eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 (1) BauGB. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung bestehen weiterhin.

Die bereits bestehende Bebauung (Nutzung) genießt Bestandsschutz, soweit sie baurechtlich genehmigt ist.

## **Bezirksbeirat Stuttgart-West**

Der Bezirksbeirat Stuttgart-West hat in der Sitzung vom 26. September 2006 der GRDRs 735/2006 - Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 6731/8 (Unter dem Birkenkopf 13 und 15) im Stadtbezirk Stuttgart-West (M36) - einstimmig zugestimmt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre
2. Lageplan zur Veränderungssperre – (M36) - s. Dateianhang

**Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre  
für das Flurstück 6731/8 (Unter dem Birkenkopf 13 und 15)  
im Stadtbezirk Stuttgart- West (M36)**

**§ 1**

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

**§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Flurstück 6731/8 (Unter dem Birkenkopf 13 und 15) der Gemarkung Stuttgart, Stadtbezirk Stuttgart-West. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 1.000 vom 28. Juli 2006 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).

**§ 5**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.