

Stuttgart, 04.12.2007

Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 6731/7 (Unter dem Birkenkopf 19) im Stadtbezirk Stuttgart-West (M38)

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	18.12.2007 20.12.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Auf Grund der §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB wird die Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 6731/7 (Unter dem Birkenkopf 19) der Gemarkung Stuttgart im Stadtbezirk Stuttgart-West (M38) vom 20. November 2007 beschlossen.

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

Begründung

Vorgang

Planungsrecht / Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss Bebauungsplanverfahren Unter dem Birkenkopf – Westbahnhof III im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 176)

Im Bereich des Flurstücks 6731/7 (Unter dem Birkenkopf 19) gilt der Bebauungsplan 1998/28, der ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Eine Einschränkung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurde damit nicht getroffen. Im Rahmen des geltenden Planungsrechts sind mehrere Vorhaben für Einzelhandelsbetriebe genehmigt und erstellt worden. Die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets auch als Standort für den Einzelhandel zeichnet sich ab und widerspricht damit der vom Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats beschlossenen Zielsetzung (Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 22. Juni 2004, erneuter Auslegungsbeschluss vom 11. Oktober 2005), in den Flächen des Gewerbegebiets

vornehmlich kleine und mittlere produktionsnahe und dienstleistungsbezogene Gewerbebetriebe anzusiedeln sowie der Absicht der Landeshauptstadt Stuttgart, das Einzelhandelsangebot vor allem im Lebensmittelbereich und bei anderen zentrenrelevanten Sortimenten in den (Stadtteil- und Nachbarschafts-) Zentren zu halten.

Bauantrag Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes Unter dem Birkenkopf 19

Die LIDL Dienstleistungs GmbH & Co KG betreibt derzeit auf dem Grundstück Flurstück 6731/7 (Unter dem Birkenkopf 19) einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² und beantragte am 14. November 2006 beim Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart die Erweiterung um 200 m² Verkaufsfläche auf 1000 m² Verkaufsfläche. Damit liegt das Vorhaben nach aktueller Rechtsprechung über der Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche. Obwohl die Regelvermutungsgrenzen gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO überschritten sind, werden laut Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Ludwigsburg vom Oktober 2006 negative Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO nicht erwartet. Der Bauantrag müsste nach dem geltenden Planungsrecht positiv entschieden werden.

Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats vom 23. Januar 2007

Die vorgesehene Erweiterung widerspricht den Zielen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Unter dem Birkenkopf – Westbahnhof III im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 176), wonach die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden soll um die gewerblichen Flächen für kleinere und mittlere Unternehmen zu sichern und zu entwickeln sowie die verbrauchernahe Versorgung in den zentralen Lagen zu erhalten und zu stärken.

Über das Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) am 23. Januar 2007- Nr. 27 - mündlich berichtet. Der UTA sprach sich dafür aus, dass der Erweiterung der Verkaufsfläche daher nicht stattgegeben werden sollte.

Zurückstellung / Veränderungssperre /

Die Entscheidung über den Bauantrag wurde auf Antrag der Gemeinde (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) vom Baurechtsamt gemäß § 15 BauGB bis zum 5. Februar 2008 zurückgestellt, weil zu befürchten ist, dass durch die Ausführung des Vorhabens die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Da die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans bei Ablauf der Frist der Zurückstellung noch nicht rechtsverbindlich sein werden, ist für die Sicherung der Planung der Beschluss einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB erforderlich.

Die bereits bestehende Bebauung (Nutzung) genießt Bestandsschutz, soweit sie baurechtlich genehmigt ist. Im künftigen Bebauungsplan ist zudem eine Regelung beabsichtigt, dass die Erneuerung der Anlage eines Lebensmittelmarktes zulässig ist. Diese

Festsetzung berücksichtigt den vorhandenen Bestand, ermöglicht jedoch nicht eine Erweiterung.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung Veränderungssperre
2. Lageplan zur Satzung Veränderungssperre (Verkleinerung)

Satzung über eine Veränderungssperre
für das Flurstück 6731/7 (Unter dem Birkenkopf 19)
im Stadtbezirk Stuttgart- West (M 38)

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Flurstück 6731/7 (Unter dem Birkenkopf 19) 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 20. November 2007 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. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 BauGB.