

Stuttgart, 04.12.2007

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

**Beschlußvorlage**

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

**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 N. N. Dienstleistungs GmbH & Co KG (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) betreibt derzeit auf dem Grundstück Flurstück 6731/7 (Unter dem Birkenkopf 19) einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> und beantragte am 14. November 2006 beim Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart die Erweiterung um 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Damit liegt das Vorhaben nach aktueller Rechtsprechung über der Grenze zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> 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

**Beteiligte Stellen**

Keine

**Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

**Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

**Anlagen**

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