

Stuttgart, 11.10.2018

Satzung über die Veränderungssperre für das Flurstück Nr. 7130/6, Heigelinstraße 4 (Mö 242) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	23.10.2018 25.10.2018

Beschlussantrag

Auf Grund der §§ 14 Abs. 1 BauGB und 16 Abs. 1 BauGB wird die Satzung über die Veränderungssperre für das Flurstück Nr. 7130/6, Heigelinstraße 4 (Mö 242) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen beschlossen. Der Satzungstext ist in Anlage 1 ersichtlich. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 19. September 2018.

Begründung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 23. Juni 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost im Stadtbezirk Möhringen (Mö 226) beschlossen. Die maßgeblichen planerischen Ziele des aufzustellenden Bebauungsplans sind gemäß den „Allgemeinen Zielen und Zwecken“ zum Aufstellungsbeschluss (siehe Anlage 3) folgende:

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet „Fasanenhof-Ost“ steht im Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen der Stadt und zur Fortschreibung des Konzepts „Einzelhandel und Zentren“. Die konzeptionellen Inhalte sollen mit dem Bebauungsplan umgesetzt und planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei sind insbesondere zwei Elemente des Konzepts hinsichtlich des Gewerbegebiets „Fasanenhof-Ost“ von wesentlicher Bedeutung:

1. Schutz der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche,
2. Sicherung von Gewerbegebieten, insbesondere für Handwerk und produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Das Gewerbegebiet „Fasanenhof-Ost“ wird daher nicht als geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesehen. Insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Neuordnung des Europaplatzes am Fasanenhof und der damit verbundenen Revitalisierung als Stadtteilzentrum und Versorgungsschwerpunkt, ist die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen von enormer Bedeutung. Neben einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung durch das Vorhaben am Europaplatz wird gleichzeitig auch die Versorgungssituation im Gewerbegebiet „Fasanenhof-Ost“ in ausreichendem Maße verbessert.

Gleichzeitig werden die Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen für das Gewerbegebiet „Fasanenhof-Ost“ sowie der städtebaulichen Entwicklung vor Ort angepasst. Der Bebauungsplan Mö 226 soll also die qualitativ hochwertige Entwicklung, z.B. durch den Stadtbahnbau oder die Realisierung der EnBW-City, planerisch fortschreiben.

Seit dem 7. August 2017 liegt für das Flurstück Nr. 7130/6, Heigelinstraße 4 in Stuttgart-Möhringen ein Bauantrag zur Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 114 m² auf ca. 1093 m² und weiteren baulichen Veränderungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebs (Lebensmitteldiscounter) vor. Der Standort der Markterweiterung befindet sich außerhalb der im gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche und ist funktional (d. h. versorgungsstrukturell) wie städtebaulich als nicht integriert anzusehen. Das beantragte Vorhaben widerspricht den oben genannten Zielen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart. Die in den Zielen und Zwecken formulierte Anforderlichkeit und Bedeutung einer planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsbetrieben ist insbesondere mit Blick auf das - zwischenzeitlich fertiggestellte - Zentrum Europaplatz als sichernder Versorgungsbereich weiterhin gegeben. Es besteht also nach wie vor das Ziel, einerseits festgelegte zentrale Versorgungsbereiche, wie das Zentrum Europaplatz, zu stärken und andererseits Gewerbegebiete v. a. für Handwerk und produzierendes Gewerbe und Büro- und Verwaltungsgebäude zu sichern. Ein Ausbau des Versorgungsangebotes am nicht integrierten Gewerbebestandort Fasanenhof-Ost würde die Umsetzung der aufgezeigten Entwicklungsstrategie konterkarieren.

Die Voraussetzungen für die Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB lagen mit dem am 9. Juli 2009 öffentlich bekanntgemachten Aufstellungsbeschluss zum oben genannten Bebauungsplanverfahren vor. Unter Anrechnung eines von der Rechtsprechung anerkannten Zeitraums von 3 Monaten ab Vollständigkeit der Bauantragsunterlagen erfolgte mit Entscheidung vom 2. November 2017 die Zurückstellung des eingangs beschriebenen Bauantrags für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 7. November 2018. Gegen diese Zurückstellung wurde vom Antragsteller zunächst Widerspruch eingelegt, der jedoch am 6. April 2018 zurückgenommen wurde. Gleichwohl ist damit die Entscheidung über den Bauantrag nicht gegenstandslos; über diesen ist nach Ablauf der Zurückstellung zu entscheiden.

Da der Bebauungsplan Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost (Mö 226) bis zum Ablauf der Zurückstellung des Bauantrags nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans eine Veränderungssperre für den Bereich des Baugrundstücks und damit für das Flurstück 7130/6 (Heigelinstraße 4) notwendig.

Im Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost (Mö 226) wurde im Sommer 2009 nach dem Aufstellungsbeschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der nächste Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die bisherige überdurchschnittliche Bearbeitungszeit für den Bebauungsplan hängt mit der Größe des Bebauungsplangebiets (42,9 ha), der komplexen planungsrechtlichen Situation (vier rechtsverbindliche Bebauungspläne unterschiedlicher „Generationen“ sowie mehrerer Planfeststellungen für die Stadtbahnlinie U 6 und Fildertunnel S21 PfA 1.2) und einer Vielzahl weiterer betroffener Themen (u. a. Verkehrserschließung, Waldabstand, benachbartes FFH-Gebiet, Abstand zu Fernstraßen) zusammen. Während der Verfahrensbearbeitung stieß auch der Kreisverkehr Heigelin-/Schelmenwasenstraße als Rückgrat der Gebietserschließung immer stärker an die Kapazitätsgrenzen, sodass sich die Verkehrssituation zumindest während der Spitzenzeiten dramatisch verschlechterte. Hiermit trat ein Anpassungsbedarf des Knotenpunktes zu Tage, auf den auch planungsrechtlich zu reagieren ist. Derzeit werden verschiedene Umbauvarianten untersucht. Sobald geklärt ist, wie der Umbau konkret ausgestaltet werden soll, wird der Entwurf für die Trägerbeteiligung (weiter) ausgearbeitet.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung über die Veränderungssperre
2. Lageplan zur Veränderungssperre vom 19. September 2018 (verkleinert)
3. Allgemeine Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost (Mö 226) vom 10. März 2009
4. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 10. März 2009 (verkleinert)

<Anlagen>