

Stuttgart, 30.03.2010

**Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für die Flurstücke 3373 (Heimsheimer Straße 34), 3374, 3375 und 3375/1 im Stadtbezirk Stuttgart-Weilimdorf (Weil 242) gemäß § 17 (1) BauGB**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	20.04.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.04.2010

**Beschlußantrag:**

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für die Flurstücke 3373 (Heimsheimer Straße 34), 3374, 3375 und 3375/1 in Stuttgart - Weilimdorf (Weil 242) um ein Jahr wird gemäß § 17 BauGB als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 14.05.2009 beschlossene und am 22.05.2009 in Kraft getretene Satzung über eine Veränderungssperre für die Flurstücke 3373 (Heimsheimer Straße 34), 3374, 3375 und 3375/1 in Stuttgart - Weilimdorf (Weil 242) vom 20. Januar 2009.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 1. März 2010 im Maßstab 1:1000 (Anlage 2) mit dem Satzungstext (Anlage 1) dargestellt.

**Begründung:**

Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiete Weilimdorf / Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben“ (Weil 239).

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 27. September 2005 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiete Weilimdorf / Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben“ (Weil 239) beschlossen.

Folgende Zielsetzungen sind in diesem Aufstellungsbeschluss formuliert:

- Sicherung der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Weilimdorf,
- Sicherung von Gewerbegebieten für produzierendes Gewerbe, Handwerk, dienstleistungsbezogenes Gewerbe

Es wird verwiesen auf die Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 3)

Ziel ist es einerseits, das Einzelhandelsangebot vor allem im Lebensmittelbereich und bei anderen zentrenrelevanten Sortimenten in (Stadtbezirks- und Nachbarschafts-) Zentren zu halten und diese zu stärken, andererseits die bestehenden Gewerbeflächen für Produktionsstätten, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu sichern.

Grundlage für die Zielsetzung ist die mit der GRDRs 462/1997 beschlossene Konzeption „Versorgungszentren und großflächiger Einzelhandel“, sowie bei Fortführung des Bebauungsplanverfahrens die Konzeption „Einzelhandel und Zentren – Fortschreibung des Einzelhandels- und Märktekonzepts“ (GRDRs 222/2008).

### Vorgang

Im September 2003 stellte die Fa. ALDI GmbH & Co. KG einen Bauantrag für einen Lebensmittelmarkt in der Heimsheimer Straße 34, der zunächst von der Stadt abgelehnt wurde. Nach Einreichung einer Klage seitens der Fa. ALDI GmbH & Co. KG entschied das Verwaltungsgericht in erster Instanz für die Stadt, woraufhin nach Einlegung einer Berufung durch das Unternehmen ALDI der Verwaltungsgerichtshof Mannheim im März 2007 die Zurückweisung des Bauantrags für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes für unwirksam erklärte und die Stadt Stuttgart verpflichtete, die Genehmigung zu erteilen. Der Lebensmittelmarkt wurde zwischenzeitlich mit einer Verkaufsfläche von ca. 720 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von ca. 1580 m<sup>2</sup> genehmigt und errichtet.

### Bauantrag / Zurückstellung

Für das Flurstück 3373 (Heimsheimer Straße 34) in Stuttgart - Weilimdorf wurde nachfolgend ein Bauantrag für eine Erweiterung der Verkaufs- und Lagerfläche des am 19.12.2007 genehmigten Lebensmittelmarktes eingereicht. Beantragt ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 948 m<sup>2</sup> und eine Erweiterung der Geschossfläche auf insgesamt ca. 1750 m<sup>2</sup>.

Einer Erweiterung der Verkaufs- und Lagerfläche des genehmigten und bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes auf dem Flurstück 3373 stehen die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Gewerbegebiete Weilimdorf / Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben“ (Weil 239) entgegen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiete Weilimdorf / Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben“ (Weil 239) soll zukünftig der Einzelhandel im Geltungsbereich weitgehend ausgeschlossen bzw. geregelt werden, um das

Zentrum von Weilimdorf zu stärken und die Gewerbeflächen für produktionsnahe und dienstleistungsbezogene Gewerbebetriebe zu erhalten und zu reservieren. Hierzu ist es notwendig bezüglich des nun vorliegenden Bauantrags, keine zusätzlichen Erweiterungen der Verkaufs- und Lagerfläche des bestehenden Einzelhandelsbetriebes zuzulassen.

Die Voraussetzungen, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB zurückzustellen, lagen mit dem am 27. September 2005 beschlossenen Aufstellungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan vor. Mit Entscheidung vom 10.07.2008 wurde der Bauantrag für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 10.07.2009 zurückgestellt.

### Bauantrag / Veränderungssperre

Da das oben angeführte Bebauungsplanverfahren bei Ablauf der Frist der Zurückstellung noch nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden konnte, trat zur Sicherung der Planung am 23. Mai 2009 eine Veränderungssperre für die Flurstücke 3373, 3374, 3375 und 3375/1 gem. §§ 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 des Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum angerechnet, so dass die Veränderungssperre für den Bauantrag auf den o. g. Flurstücken am 10. Juli 2010 außer Kraft tritt, wenn sie nicht verlängert wird.

Der Bauantrag wurde mit Entscheidung vom 29.06.2009 aufgrund der Veränderungssperre abgewiesen. Gegen diese Entscheidung liegen Widersprüche vom Antragsteller vor, über die noch nicht entschieden wurden.

### Notwendigkeit der Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre

Bis zum 10. Juli 2010 wird das Bebauungsplanverfahren noch nicht zum Abschluss gebracht werden können.

Die Notwendigkeit der Weiterführung der Planung sowie deren Sicherung erfordern eine Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß §17 (1) BauGB.

Der Geltungsbereich bleibt unverändert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (siehe Anlage 3) bestehen weiterhin. Als nächster Schritt ist der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs „Gewerbegebiete Weilimdorf / Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten“ (Weil 239) gemäß 3 (2) BauGB vorgesehen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

**Beteiligte Stellen**

OB/82

**Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

**Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

**Anlagen**

1. Satzungstext über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für die Flurstücke 3373 (Heimsheimer Straße 34), 3374, 3375 und 3375/1 im Stadtbezirk Stuttgart-Weilimdorf (Weil 242)
2. Lageplan des Geltungsbereichs zur Veränderungssperre im Maßstab 1 : 1000 vom 1. März 2010
3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanentwurfs "Gewerbegebiete Weilimdorf / Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben" (Weil 239) vom 1. August 2005

**Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre  
für die Flurstücke 3373 (Heimsheimer Str.34), 3374, 3375, 3375/1  
im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 242)**

**§ 1**

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

**§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 1. März 2010 im Maßstab 1 : 1000 dargestellt. Er umfasst die Flurstücke 3373, 3374, 3375, 3375/1.

**§ 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 Bauordnungsrechtes 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).

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung  
Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiete Weilimdorf /  
Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben“ (Weil 239)**

**Plangebiete**

**Folgende Bebauungspläne sind von dem Bebauungsplan „Gewerbegebiete Weilimdorf / Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Weil 239) betroffen:**

- 1996/6 Flachter Straße / Rutesheimer Straße
- 1993/20 Weissacher Straße
- 1986/9 Gewerbegebiet Nord Teil III
- 1986/8 Mittlerer Pfad
- 1978/23 Gewerbegebiet Nord Teil II
- 1968/36 Gewerbegebiet Nord Teil I
- 1965/7 Korntaler Landstraße

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 132,6 ha.

**Grund für die Aufstellung und Planungsinhalt des Bebauungsplans**

In den oben genannten Plangebieten sollen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Zentren gestärkt und es soll die gewerbliche Nutzung zur Stärkung und Weiterentwicklung gesichert werden. Es ist deshalb geboten, die gewerblichen Flächen für produzierende, verarbeitende und dienstleistende Nutzungen auch weiterhin bereitzustellen.

Aus diesem Grund ist es erforderlich und städtebaulich vertretbar, die bis heute bis zur Regelvermutungsgrenze des § 11 (3) BauNVO zulässigen Anlagen wie Einkaufszentren und Einzelhandelsbetriebe bis zu 1200m<sup>2</sup> Geschossfläche weitgehend auszuschließen, insbesondere, wenn deren Sortiment zentrenrelevante Nutzungen aufzeigt. Ziel ist es, das Einzelhandelsangebot vor allem im Lebensmittelbereich und bei anderen zentrenrelevanten Sortimenten in den (Stadtbezirks- und Nachbarschafts-) Zentren zu halten und zu stärken.

Grundlage für die Zielsetzung ist die mit der GRDRs 462/1997 beschlossene Konzeption „Versorgungszentren und großflächiger Einzelhandel“ und der Orientierungsrahmen der GRDRs 413/1999 (Einzelhandel in Arbeitsstättingebieten unterhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 (3) BauNVO). Für das Gebiet Korntaler Landstraße ist dies mit GRDRs 1069/2003 bereits geschehen.

Diese Grundlage rechtfertigt eine Differenzierung der gewerblichen Nutzung. Durch diese Gliederung wird eine sozial gerechte Bodennutzung gewährleistet. Wegen des immer knapper werdenden Gewerbebaulandes für Produktionsstätten in guter Lage sind Einzelhandelsbetriebe künftig weitgehend ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 (3) BauNVO mit folgenden Hauptsortimenten im Geltungsbereich zugelassen werden:

Kraftfahrzeughandel, Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Tankstellen ggf. auch mit Kfz-Service. Für die schon bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind Erweiterungen und Erneuerungen gemäß § 1 (10) BauNVO zulässig. In den genannten Einzelhandelsbetrieben können die Randsortimente Backwaren, Schlüsseldienst, Zeitungen, Tabakwaren sowie Verkaufsshop (bei Tankstellen) mit bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs eingerichtet werden. Die Standorte für diese Hauptsortimente können in den zentralen Lagen in der Regel nicht untergebracht werden.

Zusammenfassend werden nachstehende Zielsetzungen mit der Planung verfolgt:

- Sicherung der Gewerbeflächen auch für kleine und mittlere Unternehmen
- Verhinderung der spekulativen Bodenpreisentwicklung in den Gewerbegebieten
- Erhaltung und Stärkung der verbrauchernahen Versorgung und der zentralen Lagen
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Sinne einer Stadt der kurzen Wege.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zur Änderung der o. g. Bebauungspläne ist erforderlich, um diese allgemeinen Zielsetzungen für den gewerblichen Bereich in Weilimdorf umzusetzen.

### **Geltendes Recht und andere Planungen**

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP 2010) stellt für nahezu alle oben genannten Bebauungspläne „Gewerbliche Baufläche“ dar mit Ausnahme des Bebauungsplans „Mittlerer Pfad“ (1986/8), für den im FNP 2010 „Gemische Baufläche“ dargestellt ist. Außerdem beinhaltet der FNP 2010 im Bereich der Bebauungspläne „Mittlerer Pfad“ und „Weissacher Straße“ einen Grünkorridor, kombiniert mit Gewerbefläche und im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord Teil II“ eine Grünfläche / Parkanlage entlang des Lindenbachs.

Abgesehen von der Art der baulichen Nutzung sollen die übrigen Festsetzungen der o. g. Bebauungspläne unverändert bleiben. Unberührt bleibt die Satzung Vergnügungsstätten und Andere (1989/2).

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 1. August 2005

gez.

Dr. Ing. Kron  
Stadtdirektor