

Stuttgart, 23.01.2012

**Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich Borsigstraße/Mauserstraße im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 258)**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	14.02.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.02.2012

**Beschlußantrag:**

Aufgrund der §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB wird die Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich Borsigstraße/Mauserstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach beschlossen. Der Satzungstext ist in Anlage 1 ersichtlich. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1:2500 vom 12. Januar 2012 (Anlage 2).

**Begründung:**

Seit dem 9. Dezember 2010 liegt ein Bauantrag zur Umnutzung des Büro- und Werkstattgebäudes Borsigstr. 11 in einen Lebensmittelmarkt und einen Haushaltswaren-, Möbel- und Teppichverkauf vor. Auch in den angrenzenden Bereichen werden immer wieder Anfragen für Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten gestellt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 22. Februar 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Feuerbach-Ost / Regelung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten u. a. im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 257) beschlossen. Ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplans ist die Sicherung der gewerblich genutzten Flächen für Arbeitstätten und Produktion sowie die zentralen Versorgungsbereiche in Feuerbach zu schützen und zu stärken. Es soll daher verhindert werden, dass sich das Plangebiet als Einzelhandelsstandort mit zentrenrelevantem Warenangebot weiter entwickelt.

Zur Sicherung der dargelegten Ziele und zur Umsetzung der städtischen

Vergnügungsstättenkonzeption, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Zulässigkeit vorsieht, sollen in dem sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie auch Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan wurde am 3. März 2011 im Amtsblatt bekannt gegeben. Die Voraussetzungen, die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens zurückzustellen, lagen damit vor.

Mit Entscheidung vom 15. März 2011 wurde der o. g. Bauantrag bis zum 9. März 2012 zurückgestellt.

Da das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Zurückstellung nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Feuerbach-Ost / Regelung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten u. a. (Feu 257) eine Veränderungssperre notwendig.

Um auf Bauanträge mit ähnlicher Zielsetzung in der näheren Umgebung schneller reagieren zu können, wird der Geltungsbereich der Veränderungssperre nicht nur auf das betroffene Grundstück begrenzt.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

#### **Beteiligte Stellen**

OB/82

#### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

#### **Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

1. Satzungstext über die Veränderungssperre
2. Lageplan zur Veränderungssperre im Maßstab 1:2500 vom 12. Januar 2012
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 27. September 2010
4. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 27. September 2010

**Satzung über die Veränderungssperre  
für den Bereich Borsigstraße/Mauserstraße  
im Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach (Feu 258)**

Aufgrund der §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB wird folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

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

**§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1:2500 vom 12. Januar 2012 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.

## **Allgemeine Ziele und Zwecke**

### **1. Erfordernis zur Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts Einzelhandel und Zentren (GRDRs 222/2008) umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Das Plangebiet liegt außerhalb der dort definierten zentralen Versorgungsbereiche. Neben der Sicherung der gewerblichen Flächen als Arbeitsstättengebiet wird das stadtentwicklungspolitische Ziel verfolgt, die existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereiche in Feuerbach zu schützen und zu stärken. Es soll daher verhindert werden, dass das Plangebiet als Einzelhandelsstandort entwickelt wird.

Zudem können auf der Grundlage des bestehenden Planrechts städtebaulich unerwünschte Nutzungen, wie die der Kategorie B der Satzung über Vergnügungseinrichtungen (1989/005) entsprechende Einrichtungen (Tanzlokale, Diskotheken, Spielhallen,...), die der Sicherung der Gewerbe- und Industriegebiete als Arbeitsstättengebiete entgegenstehen, nicht verhindert werden.

Die gem. § 9 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind lediglich im Industriegebiet GI<sub>1</sub> des Bebauungsplanes Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost ausgeschlossen. Im weiteren Verfahren wird daher die Notwendigkeit einer Erweiterung dieser Regelung auf die übrigen Baugebiete geprüft.

Der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes soll sich auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bezüglich des Einzelhandels, der Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordelle sowie der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erstrecken. Die übrigen Festsetzungen der bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungspläne sollen bestehen bleiben.

### **2. Geltendes Recht und andere Planungen**

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich größtenteils gewerbliche Baufläche dar. Im südöstlichen Dreieck zwischen Heilbronner Straße und Siemensstraße wird im Flächennutzungsplan gemischte Baufläche dargestellt. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan wird lediglich eine Feinsteuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, insbesondere über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten vorgenommen, so dass eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

Von dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind folgende

rechtsverbindliche Bebauungspläne, bereichsweise nur in Teilflächen, erfasst:

- 1996/014 Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost (MI, GE, GI, §§ 6, 8 + 9 BauNVO 1990)
- 1998/023 Kruppstraße (GE, § 8 BauNVO 1990)
- 2002/005 Heilbronner Straße / Krailenshaldenstraße (GE, § 8 BauNVO 1990)
- 1989/005 Satzung über Vergnügungseinrichtungen und andere

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher (z. B. sog. Verbraucher- und Abholmärkte), soweit es sich nicht um Anlagen nach § 11 (3) BauNVO handelt, sind bisher in den Mischgebieten nach § 6 BauNVO, Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO und Industriegebieten nach § 9 BauNVO zulässig.

Der Bebauungsplan Kruppstraße beinhaltet die Festsetzung, dass für vorhandene großflächige Handelsbetriebe, die im Gewerbegebiet unzulässig wären, Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zugelassen werden können.

Soweit in den betroffenen Bebauungsplänen Gewerbegebiete festgesetzt sind, können gem. § 8 (3) 3 BauNVO Vergnügungsstätten aller Art, also auch sog. kerngebietstypische, ausnahmsweise zugelassen werden. Im betroffenen Mischgebiet sind entsprechend der BauNVO 1990 nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in dem Teil, der überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt ist, zulässig.

Bereits unzulässig sind Vergnügungsstätten in den Industriegebieten, da diese seit der Änderungsnovelle 1990 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr unter den Oberbegriff „Gewerbebetriebe“ fallen, sondern den einzelnen Baugebieten ausdrücklich und damit abschließend zugeordnet sind, da sie nicht im § 9 BauNVO aufgeführt werden.

Innerhalb der Geltungsbereiche gilt zudem die Satzung über Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/005). Danach wird nahezu der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans (1996/014) Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost als Gebiet zur „Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten“ und der verbleibende Bereich Hohner-/ Diesel- und Dornierstraße als Gebiet zur „Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung“ bezeichnet. Im Gebiet zur „Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten“ und somit in einem wesentlichen Teil des Bebauungsplans 1996/014 können Vergnügungseinrichtungen wie Spielhallen u. ä. ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

### **3. Planerische Zielsetzungen / Art der baulichen Nutzung**

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gebieten der vorliegenden Bebauungspläne steht im Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen der

Stadt hinsichtlich des 2008 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Stuttgart.

Es sollen nun die Inhalte dieses Konzepts umgesetzt und planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei sind insbesondere zwei Elemente des Konzepts hinsichtlich der Gewerbeflächen in den Plangebieten von wesentlicher Bedeutung:

1. Sicherung von Gewerbe- und Industriegebieten, insbesondere für produzierendes Gewerbe und Handwerk sowie für Büro- und Verwaltungsgebäude;
2. Schutz der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Feuerbach.

Die Plangebiete werden nicht als geeignete Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesehen. Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist von enormer Bedeutung für die Gesamtentwicklung des Stadtbezirks Feuerbach. Der Schutz der bereits existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereiche (C-Zentrum entlang der Stuttgarter Straße und E-Zentrum Thomas-Mann-Straße) in Feuerbach ist daher auch erklärtes Ziel des Konzepts Einzelhandel und Zentren.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevantem Warenangebot, ausschließen bzw. für einzelne, nicht zentrenrelevante Sortimente die Zulässigkeit ermöglichen. Als Basis dient hierbei die „Stuttgarter Sortimentsliste“, in der die zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente aufgelistet sind (siehe Anhang 1).

Bereits bestehende baurechtlich genehmigte, rechtmäßig errichtete Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit für diese Betriebe von der Festsetzungsmöglichkeit des § 1 (10) BauNVO Gebrauch gemacht werden kann, so dass Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Anlagen ermöglicht werden.

Neben dem Einzelhandel soll auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen sowie von Wettbüros, unabhängig von ihrer rechtlichen Einordnung als Vergnügungsstätten oder sonstige Gewerbebetriebe, stärker eingeschränkt werden. Als Grundlage für die zukünftigen Bebauungsplanfestsetzungen und einer voraussichtlich folgenden neuen Vergnügungsstättensatzung dient die in Erarbeitung befindliche gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption.

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen sollen zudem Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Bordellen sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke getroffen werden.

Die Entwicklung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Standorte insbesondere für produzierendes Gewerbe, produktionsnahe Dienstleistungen, Handwerk sowie für Büro- und Verwaltungsgebäude soll gefördert werden.

Dieses städtebauliche Ziel wird durch die Ansiedlung der oben genannten Nutzungen behindert. Je nach Nutzung und konkretem Standort besteht zudem die Gefahr einer Niveauabsenkung des Gebiets, des sog. „Trading-Down-Effektes“, der die gewünschte Entwicklung zusätzlich beeinträchtigt.

Die weiteren Festsetzungen der bestehenden rechtsverbindlichen Bauleitpläne bleiben von dem aufzustellenden Bebauungsplan unberührt.

Für das angrenzende Gebiet nordöstlich der Heilbronner Straße/Krailenshalden-straße ist ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren Heilbronner Straße/Kiefer-Areal (Feu 249) eingeleitet. Da der Verfahrensausgang derzeit noch offen ist, werden diese Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

#### **4. Umweltbelange**

Der aufzustellende Bebauungsplan Feu 257 ändert bzw. ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen. Die anderen Festsetzungen werden nicht verändert und haben weiterhin Gültigkeit. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird daher nicht erwartet. Ebenso werden in Folge der Planung keine Veränderungen in der Bilanzierung des Bodenschutzkonzeptes (BOKS) der Landeshauptstadt Stuttgart eintreten. Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet (voraussichtliche Umweltauswirkungen siehe Checkliste Umweltprüfung - Anhang 2).

Für den Bebauungsplan ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da etwaige Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) Satz 5 BauGB).

#### **5. Flächenbilanz**

Gesamtfläche ca. 76,5 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 27. September 2010

gez.  
i. V. Wißler

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor