

Stuttgart, 18.03.2019

**Satzung über die Veränderungssperre für das Grundstück
Aldinger Straße 70, Flurstück 1050/1 (Mühl 89/1)
im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1
BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	09.04.2019 11.04.2019

Beschlussantrag

Auf Grund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB wird die Satzung über die Veränderungssperre für das Grundstück Aldinger Straße 70, Flurstück 1050/1 (Mühl 89/1) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen beschlossen. Der Satzungstext ist in Anlage 1 ersichtlich. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 27. Februar 2019.

Begründung

Mit dem Aufstellungsbeschluss (GRDrs 113/2019) für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung im Plangebiet zu regeln. Maßgebliche Zielsetzung des o.g. Bebauungsplans ist es, das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (GRDrs 222/2008) umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Das Plangebiet liegt außerhalb der in diesem Konzept definierten zentralen Versorgungsbe-
reiche. Weiteres städtebauliches Ziel ist, dass der Gewerbestandort an der Aldinger Straße mit Einzelhandelsausschluss zugunsten einer Mischung aus Dienstleistung, Handel und Gewerbe entwickelt wird.

Zur Sicherung der Planungsabsicht ist es erforderlich, Bauvoranfragen und Bauanträge, die den Zielen des künftigen Bebauungsplans und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht entsprechen, zurückzustellen oder Veränderungssperren zu beschließen.

Der bestehende großflächige Verbrauchermarkt (Einkaufszentrum) Aldinger Straße 70 in Stuttgart-Mühlhausen wurde im Jahr 1999 auf Grundlage des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Aldinger Straße (2000/002) in seiner jetzigen Größe genehmigt. Die Baugenehmigung wurde gemäß § 33 BauGB schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erteilt, da der Bauherr und Betreiber des Verbrauchermarktes die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans anerkannte. Im Bebauungsplanverfahren wurden die konkreten Bauabsichten des Betreibers berücksichtigt.

2012 hat der Betreiber des Verbrauchermarktes eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung eingereicht mit dem Ziel, einen Getränkemarkt mit ca. 790 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss des angrenzenden in einem Gewerbegebiet liegenden Parkhauses einzurichten.

Eine Ansiedlung eines Getränkemarkts an dieser Stelle widerspricht den planerischen Zielen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart und den Zielsetzungen des Bebauungsplans Aldinger Straße (2000/002), der Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässt.

Die Bauvoranfrage wurde deshalb im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept negativ beschieden.

Der Betreiber des Verbrauchermarktes hat gegen den negativen Bauvorbescheid Klage eingereicht, wobei er insbesondere die Gültigkeit des Bebauungsplans 2000/002, der Grundlage seiner Bebauung ist, angreift. Das Verwaltungsgericht (VG) Stuttgart hat in erster Instanz die Rechtsauffassung der Landeshauptstadt Stuttgart bestätigt. Im Rahmen der vom Betreiber beim Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg eingelegten Berufung hat die Stadt unter anderem vorgetragen, dass der Betreiber auf Grund seiner im Baugenehmigungsverfahren abgegebenen Anerkennung der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht die Wirksamkeit des Bebauungsplans 2000/002 in Frage stellen könne. Der VGH Baden-Württemberg ist insoweit der Rechtsauffassung der Stadt gefolgt und hat daher das Urteil des VG Stuttgart bestätigt, aber signalisiert, dass er den Bebauungsplan 2000/002 für unwirksam halte, da es für die in diesem Bebauungsplan enthaltene Festsetzung „Zulässig sind nur Anlagen, dies das Wohnen nordwestlich der Aldinger Straße (L 1100) ...“ an einer Rechtsgrundlage fehle. Gegen das Urteil hat der Betreiber beim Bundesverwaltungsgericht Revision eingelegt. Da das Bundesverwaltungsgericht die Rechtsauffassung des VGH Baden-Württemberg dort im Hinblick auf die Anerkennung der Festsetzungen des Bebauungsplans 2000/002 nicht geteilt hat, wurde die Rechtssache an den VGH Baden-Württemberg zur abschließenden Entscheidung zurückverwiesen. Das Verfahren ist derzeit noch beim VGH Baden-Württemberg anhängig. Da es denkbar ist, dass der Bebauungsplan 2000/002 inzident für unwirksam erklärt wird und infolgedessen die Stadt Stuttgart verpflichtet wird, die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da das Bebauungsplanverfahren nicht zeitnah zum Abschluss gebracht werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) eine Veränderungssperre für das Grundstück Aldinger Straße 70, Flurstück 1050/1, in Stuttgart-Mühlhausen notwendig. Das Bebauungsplanverfahren wird fortgeführt. Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung Veränderungssperre
2. Lageplan zur Veränderungssperre vom 27. Februar 2019
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung des Bebauungsplanes (Mühl 89) vom 21. Januar 2019

**Satzung über die Veränderungssperre für das Grundstück
Aldinger Straße 70, Flurstück 1050/1 (Mühl 89/1)
im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen gemäß §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB**

§ 1

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

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Grundstück Aldinger Straße 70, Flurstück 1050/1 im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 27. Februar 2019 dargestellt.

§ 3

Im räumlichen Bereich 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 Abs. 3 BauGB).

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 BauGB.