

Stuttgart, 24.06.2010

**Satzung über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Flurstück 378 / Kesselstraße 1 im Stadtbezirk Wangen (Wa 61/2) gemäß § 17 (2) BauGB**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	13.07.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.07.2010

**Beschlußantrag:**

Die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Flurstück 378 / Kesselstraße 1 (Wa 61/2) im Stadtbezirk Wangen wird als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 17. Juli 2008 beschlossene und am 27. Juli 2008 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre (Wa 61/2) für das Flurstück 378 / Kesselstraße 1 im Stadtbezirk Wangen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 15. April 2010 im Maßstab 1 : 1 000 (Anlage 2). Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich.

**Begründung:**

Für das Gebäude Kesselstraße 1 in Wangen wurde ein Bauantrag für eine Spielhalle eingereicht. Das bisherige Grundstück ist um einen schmalen Streifen zwischen Böschungsfuß entlang der Otto-Konz-Brücken und vorhandener Grundstücksgrenze erweitert worden. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen (Wa 61).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen wurde am 14. Dezember 2004 gefasst (GRDrs. 1090/2004) mit dem Ziel, das Planungsrecht für die Ansiedlung höherwertiger Büroarbeitsplätze zu

schaffen sowie die bestehenden gewerblichen Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.

Darüber hinaus sollte mit dem Aufstellungsbeschluss auch die Möglichkeit geschaffen werden, mögliche Bauanträge, die mit den städtebaulichen Zielen für die weitere Entwicklung des Gebiets nicht vereinbar waren, zurückzustellen bzw. durch Beschlüsse über Veränderungssperren Fehlentwicklungen zu unterbinden.

Der Antrag auf endgültige Genehmigung einer Spielhalle wurde am 13. August 2007 gestellt. Dieser wurde bis zum 13. August 2008 zurückgestellt.

Am 25. Juli 2008 trat eine Veränderungssperre für das Flurstück, für das der Bauantrag gestellt wurde, in Kraft. Mit Schreiben vom 4. August 2009 wurde der Bauantrag für die Spielhalle vom Baurechtsamt deshalb zurückgewiesen. Dagegen hat der Antragsteller Widerspruch eingereicht, welcher vom Regierungspräsidium zurückgewiesen wurde (Widerspruchsbescheid vom 30.01.2009). Die erlassene Veränderungssperre wurde um ein Jahr verlängert, da das Bebauungsplanverfahren in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden konnte. Gegen den Widerspruchsbescheid hat der Antragsteller Klage beim Verwaltungsrecht eingereicht. Durch Urteil vom 20.10.2009 wurde die Klage abgewiesen.

Der Antragsteller hat daraufhin Antrag auf Zulassung der Berufung beim Verwaltungsgerichtshof eingereicht. Dieser ist dort seit dem 14. Dezember 2009 anhängig. Die Veränderungssperre, die um ein Jahr verlängert wurde, würde zum 12. August 2010 außer Kraft treten.

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat sich die weitere Bearbeitung verzögert. In Kürze soll für den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf der Auslegungsbeschluss herbeigeführt werden.

Der Standort der beantragten Spielhalle befindet sich an exponierter Stelle direkt an der Zufahrt zum Gewerbegebiet Kesselstraße / Heiligenwiesen. An dieser Stelle wird der Eingang zum Gewerbegebiet markiert. Eine für das Gewerbegebiet doch etwas untypische Nutzung wie eine Spielhalle vermittelt in dieser Eingangssituation nicht das Bild, das die im Plangebiet ansässigen Firmen sehen möchten und ist auch nicht repräsentativ für dieses Gebiet.

Zum Zeitpunkt der Zurückstellung des Bauantrags für die Spielhalle war aus städtebaulicher Sicht gegeben, dass Spielhallen nicht nur an dieser Stelle unerwünscht seien, sondern letztlich auch im übrigen Gebiet durch ihre Begleiterscheinungen den Charakter des Gebiets negativ beeinflussen würden und deshalb nicht zulässig sein sollen. Anträge auf Spielhallen haben im ganzen Stadtgebiet zugenommen. Wenn es Bereiche gibt, in denen eine Häufung solcher Einrichtungen zu negativen Begleiterscheinungen für das Gebiet führen kann, sollen diese ausgeschlossen werden. Auf der anderen Seite sollten Bereiche definiert werden, wo derartige Nutzungen weniger Störungen für die weitere Entwicklung des Gebietes zur Folge haben. Die Diskussion darüber lässt sich nicht auf einzelne Stadtbezirke beschränken und ist noch nicht abgeschlossen.

Im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurfs

Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen ist ein Bereich entlang der Straße Heiligenwiesen definiert, in dem die Ansiedlung von nicht kerngebietstypischen Spielhallen ermöglicht werden soll. Dies gilt allerdings nicht für den Bereich des Flst. 378, Kesselstraße 1.

Der Kreuzungsbereich Otto-Konz-Brücken / Kesselstraße, der innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans liegt, ist als Unfallsschwerpunkt aufgefallen. Die Verkehrssituation ist an dieser Stelle unklar und unübersichtlich.

Ganz wesentlich für das mit dem Bebauungsplan Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen (Wa 61) verfolgte Ziel der Aufwertung des Gebiets ist eine funktionierende, sichere Verkehrserschließung und eine ansprechende Gestaltung des Gebietseingangs. Der Bau des Kreisverkehrs, mit dem dieses Ziel erreicht werden soll, erfordert eine sorgfältige und zeitaufwändige Planung, da zum einen zwei nahe beieinander gelegene Verkehrsknoten zu berücksichtigen waren und zum anderen mit der SVG Autohofgenossenschaft, die eine Teilfläche zur Realisierung bereitstellen muss, im Hinblick auf den hohen Schwerlastverkehr auf ihrem Grundstück die Funktionsfähigkeit des Kreisverkehrs und der Grundstückszufahrt abzustimmen war.

Die Einrichtung eines Kreisverkehrs könnte die Gefahrstelle entschärfen und würde die Eingangssituation städtebaulich aufwerten. Das Verkehrsgutachten und eine Simulation des Büros Schlothauer und Bauer haben nachgewiesen, dass dies verkehrstechnisch machbar ist.

Der auszulegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet die Verkehrsflächen, die für den Bau des Kreisverkehrs notwendig sind. Damit sind nach Abschluss des Verfahrens die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau des Kreisverkehrs vorhanden.

Im Jahr 2008 wurde durch den Gemeinderat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen und ist bei der Abwägung der Belange - Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche - mit zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei den sich in Arbeit befindlichen Bebauungsplänen umzusetzen. Da der künftige Bebauungsplan Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen überwiegend Gewerbegebiet festsetzt, war hier auch die Frage der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment im Plangebiet zu klären.

Die Vorgaben des Zentrenkonzeptes wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt. Ähnliches gilt für das Thema Vergnügungsstätten (d. h. vor allem Spielhallen). Auch hier mussten die Festsetzungen aufgrund der aktuellen Entwicklung (Zunahme von Bauanträgen für Spielhallen) und zum Erhalt der städtebaulichen Ordnung angepasst werden.

Die angeführten, zu klärenden Einzelaspekte, die es bei dem Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen galt, haben seit der Behördenbeteiligung Ende 2007 die Bearbeitung immer wieder verzögert. Für den Bebauungsplanentwurf soll in Kürze der Auslegungsbeschluss gefasst werden, dem sich dann als nächstes der Satzungsbeschluss anschließen wird. Dieser ist bis Ende des Jahres

vorgesehen.

Der Bebauungsplanentwurf schließt die beabsichtigte Nutzung Spielhalle auf dem Grundstück Kesselstraße 1 aus.

Die Veränderungssperre tritt zum 12. August 2010 außer Kraft und damit vor einem möglichen Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen (Wa 61). Zur Sicherung der städtebaulichen Planung ist es deshalb notwendig, die Veränderungssperre gemäß § 17 (2) BauGB um ein weiteres Jahr zu verlängern. Auf Grund der genannten besonderen Umstände ist die nochmalige Verlängerung erforderlich.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

#### **Beteiligte Stellen**

Keine.

#### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine.

#### **Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine.

Matthias Hahn  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

1. Satzungstext über die Veränderungssperre Flurstück 378 / Kesselstraße 1 (Wa 61/2) in Stuttgart-Wangen
2. Lageplan vom 15. April 2010
3. Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf Gewerbepark Kesselstraße / Heiligenwiesen (Wa 61) in der Fassung vom 5. Mai 2010

**Satzung über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer  
der Veränderungssperre  
Flurstück 378 / Kesselstraße 1 (Wa 61/2)  
in Stuttgart-Wangen**

Für die auf Grund der §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB als Satzung beschlossene Veränderungssperre wird eine nochmalige Verlängerung gemäß § 17 (2) BauGB beschlossen.

**§ 1**

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

**§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Flurstück 378 im Stadtbezirk Wangen. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung i. M. 1 : 1 000 vom 15. April 2010 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 In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich

genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.