

Stuttgart, 29.01.2021

Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Grundstück Aldinger Straße 70, Flurstück 1050/1 (Mühl 89/1) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen gemäß §§ 14 (1), 16 (1) und 17 (1) BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	09.03.2021 11.03.2021

Beschlussantrag

Die Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Grundstück Aldinger Straße 70, Flurstück 1050/1 (Mühl 89/1) im Stadtbezirk Mühlhausen um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 11. April 2019 beschlossene und am 19. April 2019 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre für das Grundstück Aldinger Straße 70, Flurstück 1050/1 (Mühl 89/1) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 19. Oktober 2020 dargestellt.

Begründung

Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89)

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 Stuttgart (GRDrs 222/2008) umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Das Plangebiet liegt außerhalb der in diesem Konzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Weiteres städtebauliches Ziel ist, dass der Gewerbebestandort 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.

Im Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) wurde im Herbst 2019 nach dem Aufstellungsbeschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wird derzeit vorbereitet, der Auslegungsbeschluss ist im zweiten Quartal 2021 vorgesehen.

Bauantrag Verbrauchermarkt aus dem Jahr 1999

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.

Bauvoranfrage vom 20. September 2012

Im Jahr 2012 hat der Betreiber des Verbrauchermarkts 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 vom 20. September 2012 wurde deshalb im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept negativ beschieden.

Klage gegen negativen Bauvorbescheid

Der Betreiber des Verbrauchermarkts 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, die 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 abschließen-

den Entscheidung zurückverwiesen. Der VGH Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 26. Mai 2020 die Berufung der Klägerin aufgrund der seitens der Stadt nach dem Unterliegen im Revisionsverfahren erlassenen Veränderungssperre zurückgewiesen. Die Klägerin hat daraufhin Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt. Der VGH Baden-Württemberg hat der Beschwerde nicht abgeholfen und das Verfahren dem Bundesverwaltungsgericht erneut vorgelegt. Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes über die Beschwerde steht noch aus.

Da davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan 2000/002 unwirksam ist, ist die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die städtebaulichen Ziele umzusetzen.

Geltungsdauer der Veränderungssperre

Da das Bebauungsplanverfahren nicht zeitnah zum Abschluss gebracht werden konnte, wurde 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 am 11. April 2019 zur Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre trat am 19. April 2019 in Kraft.

Bis zum Ablauf der Veränderungssperre am 18. April 2021 wird das Bebauungsplanverfahren noch nicht zum Abschluss gebracht werden können. Aufgrund dessen ist zur Sicherung der Planung die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 BauGB erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre (siehe Anlage 2) hat sich nicht verändert.

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 3) haben sich nicht geändert, sie sind somit weiterhin Grundlage für die Veränderungssperre.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
2. Lageplan zur Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre vom 19. Oktober 2020 (Verkleinerung)
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung des Bebauungsplanes (Mühl 89) vom 21. Januar 2019

Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Grundstück Aldinger Straße 70, Flurstück 1050/1 (Mühl 89/1) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 BauGB

§ 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 Wohnen vom 19. Oktober 2020 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 Abs. 3 BauGB).