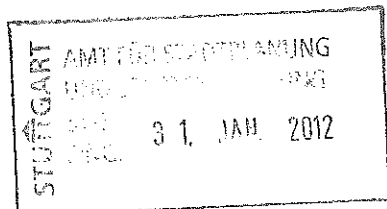


Landeshauptstadt Stuttgart
Stadtplanungsamt
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart



STUTTGART 61 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung		-1	-2
Eingang 31. JAN. 2012		-3	-4
		-5	-6
bR	zU	WV	bE
		zA	-7 -8

Büro Stuttgart
GENO Haus
Heilbronner Straße 41
D-70191 Stuttgart
Fon (0711) 601 701-0
Fax (0711) 601 701-99

Prof. Dr. Klaus-Peter Dolde*
Dr. Rainard Menke*
Dr. Andrea Vetter*
Dr. Winfried Porsch*
Dr. Tina Bergmann*
Dr. Bernd Schieferdecker*
Alexander Wirth*
Annette Braun

Büro Bonn
Rheinauen Carré
Mildred-Scheel-Straße 1
D-53175 Bonn
Fon (0228) 323 002-0
Fax (0228) 323 002-99

Prof. Dr. Thomas Mayen*
Dr. Frank Hölscher*
Dr. Markus Deutsch*
Dr. Barbara Stamm*
Dr. Christian Stelter*

Kontaktdaten:
(0711) 601 701-20
menke@doldemayen.de

Unser Zeichen:
09/00136 Me/jr

Datum:
30. Januar 2012

Bebauungsplan Hofener Straße / Oppelner Straße (Ca 289)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass uns die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Rötelstraße 30, 74166 Neckarsulm mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt und Vollmacht erteilt hat.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir

Bed en k en

gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Hofener Straße / Oppelner Straße (Ca 289)“.

B e g r ü n d u n g

1. Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke Flst.Nr. 5760 und 5760/4 auf Gemarkung Cannstatt. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 5760 (Hofener Straße 126) betreibt sie einen Lebensmittelmarkt. Das Grundstück Flst.Nr. 5760/4 (Hofener Straße 128) ist dagegen noch unbebaut. Beide Grundstücke sind als Industriegebiet auf der Grundlage der Ortsbausatzung von 1935 (Baustaffel I) festgesetzt.

Unsere Mandantin beabsichtigt, auf dem Grundstück Hofener Straße 128 einen Drogeriefachmarkt zu errichten. Dafür reichte sie bereits unter dem 19.12.2008 einen Bauantrag ein. Er wurde zunächst nach § 15 BauGB bis 19.03.2011 zurückgestellt. Nach Inkrafttreten einer Veränderungssperre wurde er mit Bescheid vom 15.01.2010 abgelehnt. Der dagegen gerichtete Widerspruch unserer Mandantin blieb erfolglos. Auch ihre Klage wurde vom Verwaltungsgericht Stuttgart mit Urteil vom 01.02.2011 mit der Begründung abgewiesen, die Veränderungssperre stehe der Verwirklichung des Vorhabens entgegen.

2. Nach dem Entwurf des Bebauungsplans „Hofener Straße / Oppelner Straße“ soll das Grundstück nunmehr als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 festgesetzt werden. Neben anderen Nutzungen sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Für den Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Hofener Straße 126 ist eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO geplant, wonach Erneuerungen und Änderungen des Betriebs zulässig sind, sofern die Verkaufsfläche nicht vergrößert wird.

Mit diesen Festsetzungen ist unsere Mandantin nicht einverstanden.

3. Die Festsetzungen führen dazu, dass der geplante Drogeriefachmarkt auf dem Grundstück Hofener Straße 128 nicht realisiert werden kann. Dafür gibt es keine überwiegenden städtebaulichen Gründe.

Das Grundstück ist bereits heute durch den benachbarten Lebensmittelmarkt geprägt. Aufgrund seiner Lage bietet es sich für eine weitere Ein-

zelhandelsnutzung an, zumal die auf dem Grundstück Hofener Straße 126 realisierten Stellplätze mitgenutzt werden können. Für eine Nutzung für produzierendes Gewerbe ist das Grundstück dagegen zu klein und zu ungünstig geschnitten. Eine solche Nutzung wird sich auf dem Grundstück nicht realisieren lassen.

Der Bebauungsplan würde zudem dazu führen, dass der Wert des Grundstücks ganz deutlich herabgemindert wird, ohne dass unsere Mandantin dafür einen Ausgleich erhält. Als sie das Grundstück erworben hat, waren noch keine Absichten zur Änderung des Bebauungsplans bekannt. Der Lebensmittelmarkt ist dementsprechend auch genehmigt worden. Auch der Bauantrag für den Drogeriefachmarkt wurde zu einem Zeitpunkt eingereicht, als die Absicht zur Änderung des Bebauungsplans noch nicht bekannt war. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde erst weit nach Einreichung des Bauantrags gestellt. Die von unserer Mandantin für die Verwirklichung des Vorhabens bereits getätigten Investitionen würden daher durch den Bebauungsplan nutzlos. Sie wären jedenfalls zu entschädigen.

4. Auch der Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Hofener Straße 126 ist negativ von dem Bebauungsplan betroffen. Daran ändert die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO nur wenig. Sie lässt jedenfalls Erneuerungen und Änderungen zu, Erweiterungen werden dagegen selbst für den Fall nicht zugelassen, dass damit keine Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden ist. Dies schränkt die Entwicklungsfähigkeit des Betriebs ganz erheblich ein. Er genießt nicht viel mehr als den passiven Bestandsschutz. Vom Bestandsschutz kann auf die Dauer kein Betrieb leben. Notwendig sind vielmehr Anpassungen an sich wandelnde Marktverhältnisse. Dies gilt für die Einzelhandelsbranche in besonderem Maße. Deshalb müssen auch Erweiterungen zulässig sein, sofern die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Auch darf nicht jegliche Vergrößerung der Verkaufsfläche ausgeschlossen werden, da dies die künftige Entwicklung des Betriebs zu stark einschränkt. Zugelassen wer-

den müssen jedenfalls Erweiterungen der Verkaufsfläche, die über einen bestimmten Prozentsatz nicht hinausgehen, um den Betrieb nicht jegliche Entwicklungsmöglichkeit für die Zukunft abzuschneiden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Menke