

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 7820

Stuttgart, 08.12.2009

Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen CDU-Gemeinderatsfraktion
Datum 17.07.2009
Betreff Konzeption Einzelhandel und Zentren – Fortschreibung des Einzelhandels- und Märktekonzepts

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Seit der Kenntnisnahme des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart durch den Gemeinderat im Juli 2008 wurden diverse Bauvoranfragen und Bauanträge mit Einzelhandelsschwerpunkten eingereicht. Im Einzelfall mussten diese aufgrund entgegen stehender Bebauungspläne bzw. nicht konformen Planungsrechtes abgelehnt werden oder waren Anlass, entsprechende planungsrechtliche Schritte einzuleiten.

Auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion werden die durch die Verwaltung seither abgelehnten, formell beantragten Bauanträge und Bauvoranfragen – sämtliche mit der Zielsetzung, neue Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten und in nicht-zentralen Lagen zu schaffen oder in diesen bereits vorhandene Einzelhandelsflächen zu erweitern – im Folgenden dargestellt und ihre Ablehnung begründet.

Künftig soll der Gemeinderat, in von den vereinbarten Zielen abweichenden, grundsätzlichen Fällen, jeweils im Einzelfall vor einer Ablehnung über den Sachstand informiert werden.

Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart wurde im Juni 2008 die „Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren für die Landeshauptstadt Stuttgart“ durch das Büro Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach/Dortmund, in der vorliegenden Fassung vorgelegt. In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik des Gemeinderats am 15.07.2008 wurde die Fortschreibung der Konzeption Einzelhandel und Zentren (GRDRs. Nr. 222/2008) zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Beschlussantrag wurde um den Zusatz ergänzt, dass in abweichenden Fällen der Gemeinderat informiert wird. Seitdem ist die fortgeschriebene Konzeption Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels, die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben sowie weitere Planungen und Projekte im Bereich des Einzelhandels.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept besteht in seiner Grundform seit 1980 und ist auf die Stärkung der zentralen Lagen in der Stadt ausgerichtet. Grundlage ist das abgestufte System von Versorgungszentren und Nachbarschaftszentren. Die grundsätzliche Zielsetzung hat sich gegenüber der früheren Konzeption nicht verändert: Die zentralen Versorgungsbereiche sollen als „Einkaufszentren“ gesichert und gestärkt werden. Mit einer breiten Palette an Sortimentstypen soll die Funktionsvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen erhalten und gestärkt werden. Dies ist verbunden mit dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“, sowohl in den dichten Quartieren der inneren Stadtbezirke als auch in den zentralen Bereichen der äußeren Ortslagen. Die Sicherung und Attraktivierung der zentralen Versorgungsbereiche geht einher mit einer bau- und planungsrechtlich abgesicherten Standortstrategie für produktions- und dienstleistungsbezogene Nutzungen in den Gewerbegebieten. Zentrenrelevanter Einzelhandel für die örtliche Versorgung ist dort zu vermeiden und lediglich bei größeren Gebieten in kleinteiliger Form sinnvoll. Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Stuttgart bietet insgesamt eine solide Grundlage zur Beurteilung der Einzelhandelssituation und zugleich gute Voraussetzungen für die Steuerung und nachhaltige Entwicklung des Einzelhandels in den ausgewiesenen Versorgungszentren Stuttgart.

Seit Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart wurden in den zurückliegenden Monaten Bauanfragen und Bauanträge eingereicht; im Einzelfall mussten diese aufgrund entgegen stehender Bebauungspläne bzw. nicht konformen Planungsrechtes abgelehnt werden oder waren Anlass, entsprechende planungsrechtliche Schritte einzuleiten.

Auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion werden die durch die Verwaltung seither abgelehnten, formell beantragten Bauanträge und Bauvoranfragen – sämtliche mit der Zielsetzung, neue Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten und in nicht-zentralen Lagen zu schaffen oder in diesen bereits vorhandene Einzelhandelsflächen zu erweitern – zur besseren Transparenz schriftlich im Einzelnen detailliert aufgeführt und die jeweiligen Ablehnungsgründe sowie Größenordnungen dargelegt:

- **ALDI-Lebensmittel-Markt (Erweiterungsabsichten, Sommer 2009), Böblinger Straße 251 - 253, Stuttgart-Süd (Heslach):**

Der Lebensmitteldiscounter möchte von derzeit 760 m² Verkaufsfläche (VKF) auf ca. 930 m² VKF erweitern (d. h. + ca. 170 m² VKF). Diese Verkaufsfläche von mehr als 800 m² bedeutet, dass das Vorhaben in jedem Falle großflächig und somit nach § 11 (3) BauNVO zu bewerten ist. Laut gültigem Bebauungsplan ist das Vorhaben nicht zulässig. Der Planstandort ist als nicht integriert einzustufen und widerspricht so dem Integrationsverbot des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg und des Regionalplanes Region Stuttgart vom 22.07.2009. Wesentliche negative Auswirkungen gegen die im Umfeld des nicht integrierten Vorhabensstandortes gelegenen Lebensmittelbetriebe, dem am Südheimer Platz in sonstiger integrierter Lage ansässigen Lebensmittel-SB-Markt, durch die beabsichtigte Erweiterung des Lebensmittel-Discounters und damit eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die beabsichtigte Erweiterung widerspricht zudem den in der Konzeption Einzelhandel und Zentren für die Landeshauptstadt Stuttgart enthaltenen Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und den hier enthaltenen Maßnahmenvorschlägen zur Nahversorgung. Der Planstandort befindet sich insbesondere außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Zudem weist bereits der bestehende Lebensmitteldiscounter und damit erst recht das Planvorhaben in der Gesamtheit keine standortgerechte Dimensionierung auf und dient nicht zur Schließung der räumlichen Nahversorgungslücke.

- **LIDL-Lebensmittel-Markt (Erweiterung, Bauantrag 2008), Unter dem Birkenkopf 19, Stuttgart-West:**

Der im Gewerbegebiet Vogelsang/Am Westbahnhof in Stuttgart-West bestehende Lebensmittelmarkt der Firma LIDL Dienstleistung GmbH & Co soll erweitert werden. Die derzeitige Verkaufsfläche von etwa 800 m² zzgl. Lagerflächen soll mit der Umnutzung von Lager- zu Verkaufsflächen sowie mit der Erweiterung des Gebäudebestands auf etwa 1 000 m² VKF ausgebaut werden. Damit liegt das Vorhaben auch über der allgemein anerkannten Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO. Der eingereichte Bauantrag entspricht nicht dem gültigen Bebauungsplan. Die derzeit vorgesehene Erweiterung um 181 m² Grundfläche verstößt gegen die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans 2008/10 „Unter dem Birkenkopf - Westbahnhof III“ (Stgt 176) und ist aus diesen Gründen abzulehnen. Die Festsetzungen schließen Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich aus; die Ausnahme stellen die nicht-zentrenrelevanten Sortimente „Kraftfahrzeuge und Zubehör“ sowie „Möbelbedarf“ dar. Der Bestandsschutz (mit Erneuerungsoption) der vorhandenen und zuvor genehmigten Einzelhandelsflächen ist hiervon unbenommen. Erweiterungen der bestehenden Einzelhandelsstandorte im Gewerbegebiet sind ausgeschlossen. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Stuttgart (2008) liegt der Standort deutlich außerhalb der abgegrenzten Zentren in Stuttgart-West. Mit der Flächenerweiterung von 181 m² Grundfläche wird dieser nicht integrierte und außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches gelegene Einzelhandelsstandort verfestigt.

- **ALDI-Lebensmittel-Markt (Neubau, Bauantrag September 2003), Heimsheimer Straße 34, Stuttgart-Weilimdorf:**

Die Firma ALDI beabsichtigte den Neubau eines Lebensmittelmarktes in Weilimdorf und sah hierfür eine Geschossfläche von ca. 1 468 m² BGF vor (Verkaufsfläche 728 m²). Ein Bauantrag wurde im September 2003 eingereicht. Die Stadt lehnte das Vorhaben zunächst aufgrund des nicht integrierten Standortes im Gewerbegebiet Weilimdorf ab. In Folge eines Gerichtsverfahrens aufgrund einer Klage der Firma ALDI musste die Stadt Stuttgart schließlich eine Baugenehmigung erteilen. Daraufhin wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Weil 239 eingeleitet.

- **ALDI-Lebensmittel-Markt, Standorterweiterung (Erweiterung, Bauantrag Juni 2008), Heimsheimer Straße 34, Stuttgart-Weilimdorf:**

Nach erfolgreicher Realisierung des ALDI-Lebensmittelmarktes in der Heimsheimer Straße wurde im Juni 2008 erneut ein Bauantrag zur Erweiterung der vorhandenen Geschossfläche auf 1 750 m² BGF eingereicht; die angestrebte Verkaufsfläche sollte sich dabei auf 948 m² vergrößern. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht nach wie vor den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart 2008 und den angestrebten Zielen des künftigen Bebauungsplans. Der Bauantrag wurde auf Basis des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Weil 239 zurückgestellt. Eine Veränderungssperre wurde am 14.05.2009 beschlossen, das Bauvorhaben ist - aufgrund der entgegenstehenden Zielsetzungen des künftigen Bebauungsplans - zurückzuweisen.

- **dm-Drogerie-Fachmarkt (Neubau, Bauantrag Dezember 2008), Hofener Straße/ Gnesener Straße, Stuttgart-Bad Cannstatt:**

Mit dem Neubau eines dm-Drogeriemarktes mit einer Geschossfläche von ca. 1 107 m² BGF (Verkaufsfläche ca. 625 m²) werden Synergieeffekte zum in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden LIDL-Lebensmitteldiscounter gesucht. Aufgrund der nicht integrierten Lage dieses Einzelhandelsstandorts außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Bad Cannstatts wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Hofener-/Oppelner Straße, Bad Cannstatt Ca 289“: April 2009). Zielsetzungen sind einerseits die nachhaltige Stärkung und Entwicklung des Industriegebietes als Gewerbestandort für Handwerk und produzierendes Gewerbe sowie andererseits die Sicherung und Stärkung der ausgewiesenen bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereiche in Bad Cannstatt und Münster zur Nahversorgung der Bevölkerung. Zentrenrelevanter Einzelhandel - hierzu zählen die Sortimente des Drogeriemarktes - widerspricht den Zielsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans. Nach dem Aufstellungsbeschluss ist die Zurückstellung des Bauantrags bis zum 19.03.2010 erfolgt. Eine Veränderungssperre muss spätestens bis zum Januar 2010 beschlossen werden. Beim Regierungspräsidium liegt inzwischen ein Widerspruch gegen die Zurückstellung des Bauantrags vor.

- **LIDL-Lebensmittelmarkt (Errichtung eines Nahversorgungsfachmarktes mit Stellplätzen, Bauantrag August 2009), Langwiesenweg 20, Stuttgart-Wangen:**

Geschossfläche ca. 1 300 m² BGF (Verkaufsfläche ca. 785 m²). Zentrenrelevanter Einzelhandel widerspricht den Zielsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans Einzelhandel Wangen Nord (Wa 78). Ein Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Wa 78 in Vorbereitung. Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt die Zurückstellung des Bauantrags um längstens 12 Monate; eine anschließende Veränderungssperre ist angestrebt.

- **Umnutzung eines Gewerbeobjekts (Bauantrag Juli 2007), Viehwasen 45 - 49, Stuttgart-Wangen:**

Verkaufsfläche ca. 2 200 m² BGF. Auf dem Grundstück Viehwasen 45 - 49 war ein islamisches Zentrum geplant; unter anderem sollte dort auch ein Lebensmittelmarkt und ein Möbelgeschäft mit je ca. 1 100 m² VKF eingerichtet werden. Der Bauantrag wurde zurückgestellt; in der Folge wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die jetzt ausläuft. Der Bauantrag wurde abgewiesen. Mittlerweile hat sich dort ein Auslieferungslager von Möbel Rieger angesiedelt. 2006 wurde der Rahmenplan „Wangen Nord“ beschlossen; dieser sieht u. a. für das Baugrundstück gewerbliche bzw. Großhandelsnutzung vor. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 04.12.2007 beschlossen, den Bebauungsplan „Viehwasen“ (Wa 76) aufzustellen. Dieser hat zum Ziel, die im Gebiet vorhandene gewerblich-industrielle Betriebsstruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln. Um das Arbeitsstättengebiet zu stärken, sollen u. a. kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen sowie größere Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

- **LIDL-Lebensmittelmarkt mit 30 Stellplätzen (Neubau, Bauvoranfrage Februar 2008), Robert-Koch-Straße 85, Stuttgart-Vaihingen:**

Für einen an der Robert-Koch-Straße geplanten LIDL-Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche mit ca. 935 m² BGF (Verkaufsfläche noch unter 800 m²) wurde im Februar 2008 eine Bauvoranfrage eingereicht. Das Vorhaben befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und widerspricht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart. Der geplante zentrenrelevante Einzelhandel widerspricht zudem den Zielsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans Vai 253 (Aufstellungsbeschluss: 19.02.2008). Das Vorhaben wurde zurückgestellt; eine Veränderungssperre wurde in der Folge beschlossen, die am 27.06.2008 in Kraft getreten und gültig bis 01.04.2010 ist.

- **Nutzungsänderung von Sportstudio in Ladennutzung und Ladenerweiterung im Erdgeschoss (REWE-Lebensmittelmarkt), (Bauantrag Dezember 2008), Industriestraße 5, Stuttgart-Vaihingen:**

Durch Nutzungsänderung und eine Ladenerweiterung soll die bisherige Geschossfläche des REWE-Lebensmittelmarktes in der Industriestraße im Gewerbegebiet Vaihingen-Möhringen von ca. 1 197 m² BGF (Verkaufsfläche 947 m²) auf ca. 1 728 m² BGF erweitert werden. Die geplante Verkaufsfläche weist damit über 800 m² auf; damit liegt das Vorhaben über der Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO. Das Vorhaben befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und widerspricht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart. Der vorgesehene zentrenrelevante Einzelhandel widerspricht dabei den Zielsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans Vai 258 (Aufstellungsbeschluss: 28.04.2009). Das Vorhaben wurde bis zum 12.05.2010 zurückgestellt; die Veränderungssperre soll im Herbst 2009 beschlossen werden.

- **Errichtung eines Gebäudes mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit-, Sport- und Büronutzung sowie einer Tiefgarage (Neubau, Bauvoranfrage der Garbe Investment GmbH, Januar 2009), Am Wallgraben 142, Stuttgart-Vaihingen:**

Mit der Bauvoranfrage der Garbe Investment GmbH vom Januar 2009 wurde ein gemischter Gebäudekomplex mit Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m sowie zwei weiteren Einzelhandelsläden mit je 150 m² Verkaufsfläche beantragt. Das Vorhaben befindet sich in nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet Vaihingen-Möhringen (Synergiepark Vaihingen-Möhringen). Das geplante Einzelhandelsvorhaben im Bereich Wallgraben-West befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und widerspricht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart. Zentrenrelevanter Einzelhandel widerspricht den Zielsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans „Am Wallgraben-West II im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 258)“ (Aufstellungsbeschluss: 28.04.2009). Das Vorhaben wurde bis zum 02.06.2010 zurückgestellt; das Verfahren für die Umsetzung einer Veränderungssperre ist derzeit in Vorbereitung.

Darüber hinaus wurden im Betrachtungszeitraum **informelle Planungsüberlegungen** von Investoren beim Baurechtsamt, bei der Stabsstelle Wirtschaftsförderung des Oberbürgermeisters sowie beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung vorgebracht und mit den Investorenvertretern diskutiert, die aber zu keinen formellen Anträgen führten. Auch hier mussten die dargelegten Überlegungen im Einzelfall aufgrund entgegen stehender Bebauungspläne bzw. nicht konformen Planungsrechtes abgelehnt oder deutlich eingeschränkt werden.

So wurden die Pläne zum so genannten „Kiefer-Areal“ an der Heilbronner Straße in Stuttgart-Feuerbach oder zum „XCEL Business Campus“ auf dem Alcatel SEL-Areal in Stuttgart-Zuffenhausen intensiv diskutiert. Im Falle des Kiefer-Areals wirkt unmittelbar der rechtsgültige Regionalplan, der bei Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten die Randsortimente sehr deutlich beschränkt. Im Zuge der Ansiedlungsbemühungen eines großflächigen Möbelkaufhauses hatte die Landeshauptstadt Stuttgart - vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats und abweichend von der Stuttgarter Sortimentsliste - weitere Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten angeboten. Im Fall „XCEL Business Campus“ handelt es sich um einen Bereich weit außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Stuttgart; Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sind hier im Regelfall ausgeschlossen und standortbezogen nur sehr begrenzt zur lokalen Versorgung zulässig. Auch hier sollen diese Arbeitsstättengebiete als Gewerbegebiete für Produktion, Dienstleistungen, Handwerk und lokale Ökonomie profiliert und nachhaltig gesichert werden. Für das „Kiefer-Areal“ wird derzeit ein neues Konzept mit Baumarkt und Gartencenter verfolgt; im Falle des Business Campus in Zuffenhausen wurde zentrenrelevanter Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m² im Nahbereich der S-Bahn-Haltestelle Neuwirtshaus/Porscheplatz ermöglicht.

Zusammenfassung

Mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart 2008 hat eine deutliche Präzisierung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Stärkung der Orts- und Versorgungszentren auf der einen Seite und für die Profilierung und Sicherung der Gewerbegebiete für Produktion, Dienstleistungen, Handwerk und lokale Ökonomie auf der anderen stattgefunden. Auf dieser Grundlage konnten in Einzelfällen - durch die Aufstellung von gesonderten Bebauungsplänen - mit der Konzeption kollidierende Planungsabsichten verhindert werden.

Bei den vorliegenden Einzelhandelsvorhaben handelt es sich dabei überwiegend um Lebensmittelmärkte in Gewerbegebieten. Der Gemeinderat hat über diese Situation Kenntnis genommen und in der Folge Aufstellungsbeschlüsse für spezifische Bebauungspläne gefasst.

Des Weiteren werden zurzeit in einzelnen Stadtbezirken bereichsweise vorhandene Bebauungspläne mit Hilfe von Textbebauungsplänen, die den Ausschluss bzw. die steuernde Regulierung des Einzelhandels zum Ziel haben, nachqualifiziert.

Dr. Wolfgang Schuster

Verteiler
<Verteiler>