

Vorlage

143/2025

**Fachbereich 3 Planung, Baurecht
und Liegenschaften**

Geschäftszeichen: FB3 / Scw / Scha
09.09.2025

Ältestenrat	15.09.2025	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	24.09.2025	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	08.10.2025	öffentlich	Beschluss

Thema

Beschluss einer Veränderungssperre nach den §§ 14 ff. BauGB für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Einzelhandel - Gewerbegebiet Ruit, 1. Änderung", Gemarkung Ruit

Beschlussantrag

- I. Mit der von der Verwaltung formulierten Begründung wird die folgende Satzung über eine Veränderungssperre nach den §§ 14 ff. BauGB beschlossen:

S A T Z U N G

über die Veränderungssperre für das Gebiet „Einzelhandel - Gewerbegebiet Ruit, 1. Änderung“, Gemarkung Ruit

Aufgrund von § 14 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), die zuletzt durch Artikel 1 G zur Änd. Kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 22.07.2025 (GBl. Nr. 71) geändert worden ist, hat die Gemeindevertretung der Stadt Ostfildern folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandel - Gewerbegebiet Ruit, 1. Änderung“ in Ostfildern, Gemarkung Ruit wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt
im Norden durch die Stuttgarter Straße und Flst.-Nr. 1562/1 (Weg),
im Osten durch die Grundstücke Flst.-Nr. 251/1, 1295/5, 1295/3, 1295/2, 1295/1 und den Uhlbergweg,
im Süden durch die Brunnwiesenstraße,
im Westen durch die Grundstücke Flst.-Nr. 1566, 1345 (Weg), 1343 (Weg)
- (2) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 10.09.2025 maßgeblich.

§ 3

Inhalt und Rechtsentwicklungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. keine erheblichen oder wesentlichen wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.
- (2) 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.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung darüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 5

Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für Ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, sonst nach Ablauf von 2 Jahren seit ihrem Inkrafttreten. Diese Frist kann um ein Jahr und wenn besondere Umstände es erfordern, um bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängert werden.

- II. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Bolay
Oberbürgermeister

Erläuterungen

1. Erfordernis der Planänderung

Im Gewerbegebiet Ruit ist vom Betreiber geplant den vorhandenen Discounter (ALDI) von 1083 m² Verkaufsfläche auf ca. 1299 m² Verkaufsfläche zu erweitern, eine Bauvoranfrage wurde gestellt.

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Grundlagen haben sich Bedenken ergeben, ob die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne (Gewerbegebiet Ruit, Teil 1 sowie Einzelhandel Ruit) zur gewünschten städtebaulichen Steuerung ausreichend sind. Die Bebauungspläne sollen deshalb in Teilen geändert und überarbeitet werden. Der Bebauungsplan „Einzelhandel - Gewerbegebiet Ruit“ soll den aktuellen städtebaulichen Zielen und Erfordernissen, insbesondere dem zwischenzeitlich fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept angepasst werden.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans „Einzelhandel - Gewerbegebiet Ruit, 1. Änderung“ ist die Steuerung des Einzelhandels im Gewerbegebiet Ruit unter Berücksichtigung des schützenswerten zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Ruit. Bei zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen und gastronomische Angebote – eine wichtige Versorgungsfunktion zukommt. Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in den zentralen Ortslagen über ein Einzelhandels-Konzept dient u.a. der Sicherung der Grund- und Nahversorgung und ist wesentliches Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Auf Grund des anhaltenden Strukturwandels ist eine räumliche Steuerung bei Einzelhandelsvorhaben von hoher Bedeutung. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sollten nur an hierfür städtebaulich "richtigen" Standorten entsprechend der Ziele und der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung erfolgen. Diese sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern zusammengefasst, welches 2023 fortgeschrieben wurde.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ruit befanden sich 2022 16 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.975 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarfsbereich). Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind jeweils in geringem Umfang ebenfalls Angebote vorhanden. Der Großteil der Betriebe weist eine Verkaufsfläche im Bereich bis 50 m² bzw. bis 100 m² auf, ein großflächiger Betrieb ist nicht vorhanden. Der zentrale Versorgungsbereich liegt innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches Ruit und ist entsprechend fußläufig gut erreichbar. Hierzu trägt auch die kompakte Struktur des Zentrums bei. Auf Grund des Stadtbahnhaltepunktes an der Hedelfinger Straße besteht auch eine gute ÖPNV-Anbindung. Es besteht ein Nahversorgungsangebot durch einen Supermarkt, einen Drogeriemarkt und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Der Supermarkt und der Drogeriemarkt übernehmen eine wichtige Funktion als Frequenzbringer für das Zentrum. Der vorhandene Supermarkt übernimmt zwar eine wichtige Versorgungsfunktion, weist jedoch eine sehr geringe Verkaufsfläche auf (s. Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH 2023, S.55-56)

Im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich Ruit ist nach der Einzelhandelskonzeption die Sicherung der stadtteilbezogenen Versorgungsfunktion vorrangig. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Erhaltung des Supermarktes (Bonus-Markt) als Nahversorger, zumal dieser vergleichsweise kleine Betrieb in besonderem Maße durch Neuansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben im Umfeld gefährdet wäre, einschließlich des Gewerbegebiets Ruit. (s. Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH 2023, S.132).

Im Stadtteil Ruit besteht somit nur ein kleinteiliges Einzelhandels-Angebot, das von erheblicher Bedeutung für die stadtteilbezogene Versorgung ist, aber sehr sensibel auf Veränderungen im Umfeld reagiert. Der bestehende Discounter (ALDI) soll in diesem Zusammenhang daher auf den genehmigten Bestand beschränkt werden.

Es ist Ziel der Bebauungsplanänderung Die Inhalte des 2023 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts Ostfildern in die Planung zu übernehmen bzw. zu aktualisieren (z.B. Sortimentslisten). In einem weiteren Schritt soll das aktualisierte Einzelhandelskonzept vom Gemeinderat beschlossen werden.

2. Sicherung der Bauleitplanung

Diese Sicherung ist notwendig, damit die Planung nicht dadurch vereitelt oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planungsvorganges vollendete Tatsachen geschaffen werden, indem bauliche Anlagen errichtet oder die Grundstücke in einer Weise verändert werden, die den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes widersprechen. Die Erhaltung einer ungehinderten Planungsmöglichkeit entsprechend den Planungszielen muss durch eine Veränderungssperre gesichert werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach §1 Abs.6 BauGB die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, hier für den Stadtteil Ruit, zu berücksichtigen. Es liegt eine Bauvoranfrage vor, die den beabsichtigten künftigen Planinhalten entgegensteht.

In der nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit vorzunehmenden Abwägung darüber, welches Instrumentarium zur Sicherung der Planung angewandt werden soll - Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB - ist die Veränderungssperre zu wählen.

Eine Zurückstellung von Baugesuchen in diesem Geltungsbereich nach § 15 BauGB würde zur Sicherung der Planung nicht ausreichen, da ein Bauantrag höchstens 12 Monate zurückgestellt werden kann und andererseits das Bebauungsplanverfahren längere Zeit in Anspruch nehmen kann, das wird absehbar auch im vorliegenden Fall so sein. Zudem werden durch eine solche Zurückstellung die genehmigungs-, zustimmungs-, oder anzeigefreien Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen nicht erfasst.

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Nach § 14 Abs. 3 BauGB werden 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 von der Veränderungssperre nicht berührt.

Die formelle Voraussetzung für den Beschluss der Veränderungssperre ist durch den vom Gemeinderat gefassten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Einzelhandel - Gewerbegebiet Ruit, 1. Änderung" gegeben. Das für den Beschluss der Veränderungssperre erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung ist vorhanden. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Einzelhandel - Gewerbegebiet Ruit, 1. Änderung".

Anlage: Abgrenzung Geltungsbereich Veränderungssperre „Einzelhandel - Gewerbegebiet Ruit, 1. Änderung" vom 10.09.2025, FB3 Planung.

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragssachkonto:

	Kostenart bzw. Investition	Einzahlungen/ Erträge in €	Auszahlungen/ Aufwendungen in €
einmalig			
jährlich			

Finanzierung durch

- | | |
|--|---|
| ☐ Haushaltsmittel | ☐ Ermächtigungsübertragung |
| ☐ Überplanmäßige Auszahlungen | ☐ Außerplanmäßige Auszahlungen |
| ☐ Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen | |

Bitte beachten:

Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja ☐ Nein ☐