



**Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des künftigen Bebauungsplans "Stellfelbe II" in Donzdorf zwischen Süßener Straße, westlich der Mozartstraße 33, Daimlerstraße und östlich des Flurstücks 1459 im Gewann "Langes Gewand"**

vom 25.10.2021  
in Kraft am 29.10.2021

Änderung vom

in Kraft am

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 22.06.2020 eingeleiteten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Stellfelbe II“ (GR-2020-044) hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 25.10.2021 die nachfolgende Veränderungssperre beschlossen:

**Satzung**  
**über eine Veränderungssperre**  
**für den Bereich des künftigen Bebauungsplans "Stellfelbe II" in Donzdorf zwischen**  
**Süßener Straße, westlich der Mozartstraße 33, Daimlerstraße und östlich des**  
**Flurstücks 1459 im Gewann "Langes Gewand"**  
**vom 25.10.2021**

Nachdem vom Gemeinderat am 22.06.2020 (GR-2020-044) der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Stellfelbe II“ gefasst wurde, hat der Gemeinderat am 25.10.2021 aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), folgende

**S a t z u n g**

beschlossen:

**§ 1 Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stellfelbe II“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 13.10.2021 maßgebend, der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird umgrenzt von

im Norden: der Süßener Straße (B 466),

im Osten: von der Westgrenze der Flurstücke 1485 (Mozartstr. 30) und 1487 (Mozartstr. 33),

im Süden: der Daimlerstraße und

im Westen: von der Ostgrenze des Flurstücks 1459 im Gewann „Langes Gewand“

und umfasst ganz oder teilweise folgende Grundstücke der Gemarkung Donzdorf: 166/1, 1460, 1460/1, 1460/2, 1461, 1467, 1468, 1469, 1469/1, 1472, 1472/1, 1479, 1481, 1481/1, 1481/2, 1481/3, 1481/4, 1482 und 1482/1.

**§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch 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.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Zuständigkeit für die Entscheidung über Ausnahmen regelt § 14 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch.

(3) 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.

#### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§§ 16 Abs. 2, 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

#### § 5 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 Baugesetzbuch maßgebend.

#### Ausfertigungsvermerk:

Die Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des künftigen Bebauungsplans "Stellfelbe II" in Donzdorf zwischen Süßener Straße, westlich der Mozartstraße 33, Daimlerstraße und östlich des Flurstücks 1459 im Gewinn "Langes Gewand" vom 25.10.2021 setzt sich zusammen aus

- der genannten **Satzung**
- und dem **Lageplan vom 13.10.2021** als Anlage zur Satzung.

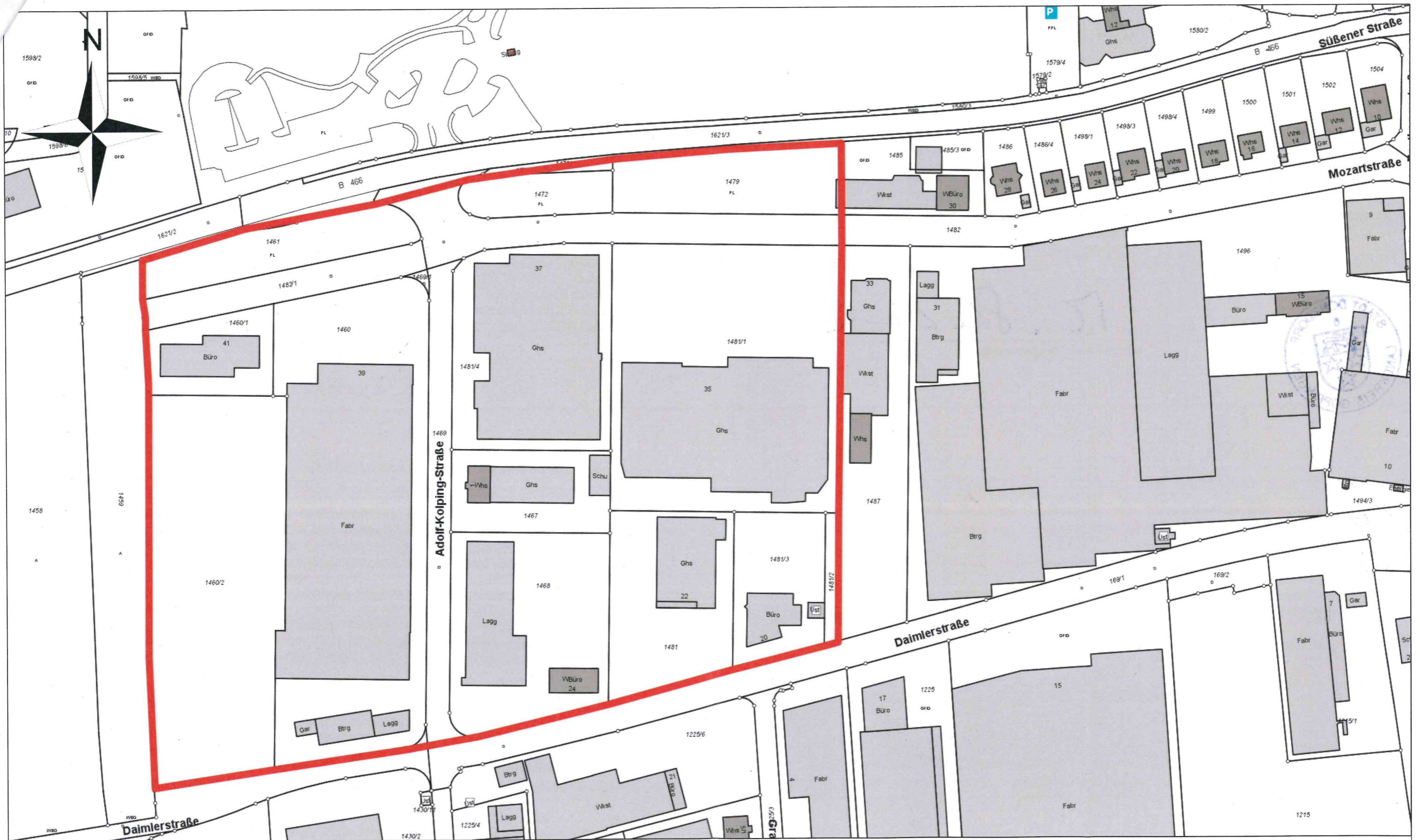
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der obigen Satzung mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Donzdorf vom 25.10.2021 übereinstimmt.

Donzdorf, den 26.10.2021



---

Martin Stölzle, Bürgermeister



**StadtDonzdorf**

Lageplan vom 13.10.2021  
 Anlage zur "Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des künftigen Bebauungsplans "Stellfelbe II" in Donzdorf zwischen Süßener Straße, westlich der Mozartstraße 33, Daimlerstraße und östlich des Flurstücks 1459 im Gewinn "Langes Gewand" vom 25.10.2021"

**Maßstab:** 1:1.500  
**Bearbeiter:** Donzdorf, 7015RAUT, 08117015  
**Datum:** 13.10.2021

Keine Gewähr für Richtigkeit  
 und Vollständigkeit der Daten  
 Keine Weitergabe an Dritte  
 Überprüfung der Daten ist notwendig

Geltungsbereich innerhalb der roten Umrandung, Format: DIN A 3

**Ausfertigungsvermerk:**


Die Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des künftigen Bebauungsplans "Stellfelbe II" in Donzdorf zwischen Süßener Straße, westlich der Mozartstraße 33, Daimlerstraße und östlich des Flurstücks 1459 im Gewann "Langes Gewand" vom 25.10.2021 setzt sich zusammen aus

- der genannten **Satzung**
- und dem **Lageplan vom 13.10.2021** als Anlage zur Satzung.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des umseitigen Lageplans vom 13.10.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Donzdorf vom 25.10.2021 übereinstimmt.

Donzdorf, den 26.10.2021



  
\_\_\_\_\_  
Martin Stölzle, Bürgermeister



**Sitzungsvorlage** zur Beratung in folgenden Sitzungen:

Gemeinderat 22.06.2020 Beschlussfassung öffentlich

**Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Stellfelbe II" in Donzdorf  
- Grundsatzbeschluss nach §§ 1, 2 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorschlag**

- 1) Für das Areal südlich der Süßener Straße und nördlich der Daimlerstraße, beginnend an der östlichen Grenze des Flst. 1459 im Westen und endend mit den westlichen Grenzen der Flurstücke 1485 und 1487, jeweils Gemarkung Donzdorf, im Osten werden ein Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Dabei wird der entsprechende Teilbereich des Plangebiets des bestehenden Bebauungsplans „Industriegebiet I (Stellfelbe)“ aus dem Jahr 1965 überplant. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen bzw. Grundlagen für folgende Punkte schaffen:
  - a) Der Einzelhandel ist angepasst an die Ziele der Raumordnung und der für das Gebiet „Stellfelbe“ in der „Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils-Lautertal vom 24.09.2018“ getroffenen Steuerungsempfehlungen bzw. Maßnahmen zu steuern.
  - b) Eine gewerbliche Nutzung oder eine im Sinne der Ausführungen zu 1 a) angepassten Nutzung für den Einzelhandel ist auf den Flurstücken 1472, 1479 und 1481/4 zu ermöglichen.
  - c) Der innerhalb des Gebiets liegende Teil der Adolph-Kolping-Straße (einschl. Gehweg) wird ostwärts nahe der östlichen Begrenzung der Flurstücke 1467, 1468 und 1481/4 verlagert. Der durch die Verlagerung für die Erschließung entbehrlich werdende Teil der bestehenden Adolph-Kolping-Straße sowie ein planerischer Abschnitt der Mozartstraße

(Flst. 1482/1), welcher baulich nicht umgesetzt wurde, wird einer baulichen Nutzbarkeit zugeführt, sofern der Schutz vorhandener Erschließungsanlagen nicht dagegen spricht.

- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Verfahren einzuleiten. Wenn möglich ist das Aufstellungsverfahren beschleunigt nach § 13a BauGB durchzuführen, die erforderlichen Prüfungen sind einzuleiten und Bebauungsplanunterlagen zu erstellen.
- 3) Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Industriegebiet I (Stellfelbe)“ vom 29.03.2004 (GR 26/2004) und die darauf aufgebauten Beschlüsse vom 28.06.2004 (GR 48-1/2004) und 24.10.2005 (GR 64/2005) werden aufgehoben.

### **Finanzierungsvorschlag/Auswirkungen auf den Haushalt**

Für den Aufstellungsbeschluss fallen noch keine Kosten an. Die Kosten für die erforderlichen Prüfungen und das Erstellen der Bebauungsplanunterlagen sowie für Vermessungsarbeiten werden voraussichtlich in den Jahren 2020 und 2021 anfallen. Der voraussichtlich im Jahr 2020 anfallende Anteil ist aus heutiger Sicht durch den Haushaltsansatz auf der Kostenstelle 51100004 im Sachkonto 42710101 – Aufwand für Sach- und Dienstleistungen für städtebauliche Planung gedeckt. Für den im Jahr 2021 anfallenden Anteil ist im Haushaltsplan des Jahres 2021 ein entsprechender Haushaltsansatz zu bilden.

### **Sachdarstellung**

Für das Gebiet „Industriegebiet I (Stellfelbe)“ ist ein Bebauungsplan aufgestellt, der seit dem 26.08.1965 rechtswirksam ist. Hierbei ist von Bedeutung, dass stets diejenige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zum heutigen Tag anzuwenden ist, die zum Zeitpunkt des Beschlusses des Gemeinderats über die Satzung eines Bebauungsplans galt. Die BauNVO regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Bauweise im Gebiet des Bebauungsplans.

Im Falle des Bebauungsplans „Industriegebiet I (Stellfelbe)“ bedeutet dies, dass die BauNVO des Jahres 1962 bis zum heutigen Tag Anwendung findet. Das „Industriegebiet I (Stellfelbe)“ wurde als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet nach BauNVO 1962 ausgewiesen. In der Fassung der BauNVO des Jahres 1962 ist u. a. derzeit die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zugelassen, für welche die BauNVO des Jahres 1990 die Ausweisung von Sondergebieten vorschreibt, somit im Gewerbe- bzw. Industriegebiet nicht zulässig wären.

So verweisen das Regierungspräsidium Stuttgart und der Verband Region Stuttgart anlässlich eines aktuell vorliegenden Baugesuchs betreffend das Einzelhandelsareal Rewe/Penny/Müller in der Mozartstraße 35 darauf, dass eine effektive Steuerung von Einzelhandelsbetrieben nach dem derzeit maßgeblichen Bebauungsplan nicht möglich ist und dies insoweit den Zielen der Raumordnung widerspricht. Bebauungspläne sind jedoch nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, die Stadt ist hierzu verpflichtet. Der Regionalverband sieht die Gefahr, ohne Anpassung des Bebauungsplans können weitere Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Gebiets ansiedeln, ohne dass die Stadt Donzdorf hierauf etwa zum Schutz der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt Einfluss nehmen kann.

Im Zuge des Aufstellens des Flächennutzungsplans 2035, der am 29.05.2020 wirksam wurde, durch den Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils-Lautertal wurde das interkommunale Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Dieses führt in Ziffer 3.3.3 aus: *„Zukünftig ist für den Standortbereich „Stellfelbe“ eine restriktive Ansiedlungspolitik zu empfehlen. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sollten im Industriegebiet „Stellfelbe“ keine weiteren Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist zu überprüfen bzw. ggf. eine Anpassung vorzunehmen.“* Ergänzt werden die Aussagen mit Steuerungsempfehlungen in Ziffer 4.2: *„Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte am Ergänzungsstandort „Stellfelbe“ die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An diesem Standort sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Diese Erweiterungen sind auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen. Mögliche Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall im Hinblick auf deren städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu untersuchen.“*

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage des genannten Einzelhandelskonzepts einen neuen Bebauungsplan für das Gebiet zu entwickeln und den Bestehenden abzulösen.



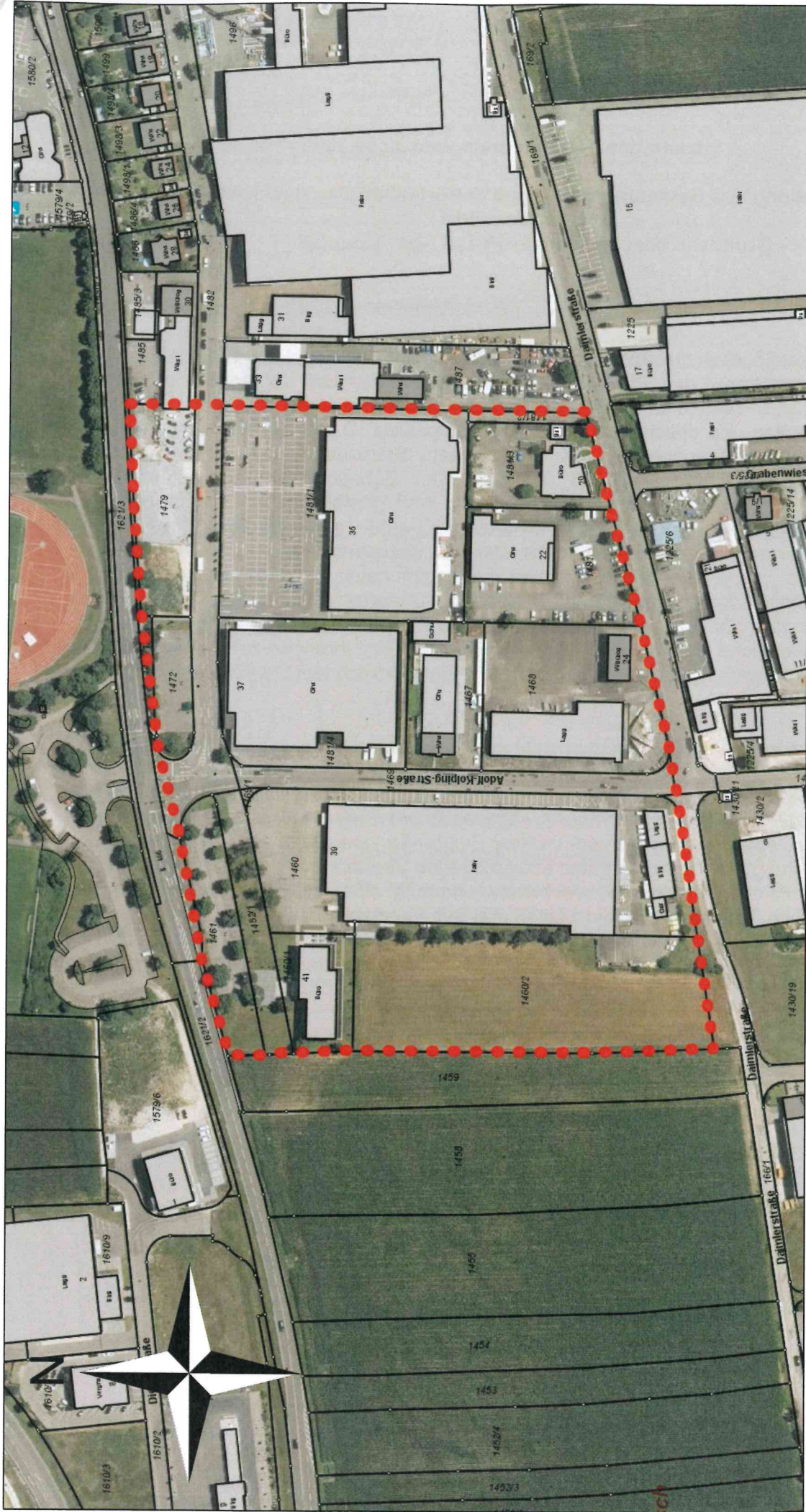
Im neuen Bebauungsplan sollen auch Überlegungen einfließen, Gebäudenutzungen an der Süßener Straße vorzusehen. Das hierzu angedachte Flurstück 1472 weist aufgrund des derzeit noch bestehenden Anbauverbots nach § 9 Fernstraßengesetz keine überbaubaren Flächen aus, es liegt derzeit in keinem geltenden Bebauungsplan. Eine Ansiedlung von Verkaufsräumen würde jedoch eine städtebauliche Aufwertung des Ortseingangsbereichs an dieser Stelle bedeuten können. Die Bebaubarkeit muss mit der Straßenverkehrsbehörde und dem Erschließungsträger der dort befindlichen Kanalisation abgestimmt werden. Außerdem ist eine Aktivierung bisher nur untergeordneter Nutzungen planerisch im Sinne der Ziele der Raumordnung und des Einzelhandelskonzepts zu steuern. In diesem Zuge kann auch die Bebaubarkeit des östlich angrenzenden Flurstücks 1479 (Opel Schmid, Mozartstr. 30) geklärt und gesteuert werden.

Zur Schaffung größerer, im Zusammenhang nutzbarer Flächen ist in diesem Verfahren auch eine nach Osten gerichtete Verlagerung der Adolph-Kolping-Straße zwischen Mozart- und Daimlerstraße nahe der östlichen Begrenzung der Flurstücke 1467, 1468 und 1481/4 zu überlegen. Die freiwerdenden Flächen des bisherigen Straßenverlaufs könnten einer baulichen Nutzbarkeit zugeführt werden, sofern der Schutz vorhandener Erschließungsanlagen nicht dagegen spricht. Ebenso könnte das Flst. 1482/1, welches an die Fa. Hörauf verkauft, nach dem derzeitigen Bebauungsplan als „Mozartstraße“ festgesetzt ist und keine überbaubaren Flächen ausweist, in eine bauliche Nutzung einbezogen werden.

Bereits im Jahr 2004 unternahm die Stadt einen Anlauf, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften, seinerzeit für das Gesamtgebiet des Bebauungsplans „Industriegebiet I (Stellfelbe)“ hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung zu ändern. Das Bebauungsplanverfahren wurde bis zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 Abs.1, 4 Abs. 1 BauGB geführt, aber nicht bis zur Rechtskraft gebracht. Aus formellen Gründen empfiehlt sich der Ordnung halber, jenes Verfahren aufzuheben.

Eine Übersichtsskizze des geplanten Areals der Bebauungsplanneuaufstellung ist beigelegt.

Martin Stölzle  
Bürgermeister



**StadtDonzdorf**



Übersichtsskizze des projektierten Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Stellfelbe II" (rot umrandet)

**Maßstab:** 1:2.500

**Bearbeiter:** Donzdorf, 7015RAUT, 08117015

**Datum:** 08.06.2020

Geobasisdaten: Stand 21.04.2018, © LGL Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))

Keine Gewähr für Richtigkeit  
und Vollständigkeit der Daten  
Keine Weitergabe an Dritte  
Überprüfung der Daten ist notwendig

**Sitzung des Gemeinderats vom 22.06.2020****TOP 5: Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Stellfelbe II" in Donzdorf  
- Grundsatzbeschluss nach §§ 1, 2 Abs. 1 BauGB****Beschluss**

- 1) Für das Areal südlich der Süßener Straße und nördlich der Daimlerstraße, beginnend an der östlichen Grenze des Flst. 1459 im Westen und endend mit den westlichen Grenzen der Flurstücke 1485 und 1487, jeweils Gemarkung Donzdorf, im Osten werden ein Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Dabei wird der entsprechende Teilbereich des Plangebiets des bestehenden Bebauungsplans „Industriegebiet I (Stellfelbe)“ aus dem Jahr 1965 überplant. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen bzw. Grundlagen für folgende Punkte schaffen:
  - a) Der Einzelhandel ist angepasst an die Ziele der Raumordnung und der für das Gebiet „Stellfelbe“ in der „Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils-Lautertal vom 24.09.2018“ getroffenen Steuerungsempfehlungen bzw. Maßnahmen zu steuern.
  - b) Eine gewerbliche Nutzung oder eine im Sinne der Ausführungen zu 1 a) angepassten Nutzung für den Einzelhandel ist auf den Flurstücken 1472, 1479 und 1481/4 zu ermöglichen.
  - c) *Der innerhalb des Gebiets liegende Teil der Adolph-Kolping-Straße (einschl. Gehweg) wird ostwärts nahe der östlichen Begrenzung der Flurstücke 1467, 1468 und 1481/4 verlagert. Der durch die Verlagerung für die Erschließung entbehrlich werdende Teil der bestehenden Adolph-Kolping-Straße sowie ein planerischer Abschnitt der Mozartstraße (Flst. 1482/1), welcher baulich nicht umgesetzt wurde, wird einer baulichen Nutzbarkeit zugeführt, sofern der Schutz vorhandener Erschließungsanlagen nicht dagegen spricht.*
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Verfahren einzuleiten. Wenn möglich ist das Aufstellungsverfahren beschleunigt nach § 13a BauGB durchzuführen, die erforderlichen Prüfungen sind einzuleiten und Bebauungsplanunterlagen zu erstellen.
- 3) Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Industriegebiet I (Stellfelbe)“ vom 29.03.2004 (GR 26/2004) und die darauf aufgebauten Beschlüsse vom 28.06.2004 (GR 48-1/2004) und 24.10.2005 (GR 64/2005) werden aufgehoben.

Die CDU-Fraktion beantragt, Punkt 1c) zu einem späteren Zeitpunkt zu diskutieren und daher aus dem Beschlussvorschlag zu nehmen. Dem Antrag wird geschlossen zugestimmt.

Dafür: 20

Dagegen: 0

Enthaltungen: 0

Befangen: 0