

Stuttgart, 07.01.2015

Satzung über die Veränderungssperre für das Flurstück 915/3 Ackermannstraße 2 im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 277) gemäß § 14 (1) und 16 (1) BauGB

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	10.02.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.02.2015

Beschlußantrag:

Auf Grund der §§ 14 Abs. 1 BauGB und 16 Abs. 1 BauGB wird die Satzung über die Veränderungssperre für das Flurstück Nr. 915/3, Ackermannstraße 2 im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 277) beschlossen. Der Satzungstext ist in Anlage 1 ersichtlich. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 2. Dezember 2014.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 17. Dezember 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hauptstraße/Vollmoellerstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 274) beschlossen. Die maßgeblichen Ziele des aufzustellenden Bebauungsplans sind:

- Für den größten Teil des Geltungsbereiches liegen einfache Bebauungspläne vor, die lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festsetzen. Nur für einen kleinen Bereich des Geltungsbereiches existiert qualifiziertes Planungsrecht. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll u. a. erstmalig die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden bzw. im Falle des Bereiches mit heute vorhandenem qualifizierten Planungsrecht den geänderten Gegebenheiten und Erfordernissen angepasst werden.
- Für den Stadtbezirk Vaihingen wird ein Struktur- und Rahmenplan unter Einbeziehung der Öffentlichkeit erstellt. Der Strukturplan umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Stadtbezirks Vaihingen. Der darauf aufbauende und konkretisierende Rahmenplan beschränkt sich im Wesentlichen auf die Stadtteile

Heerstraße/Vaihingen-Mitte und umfasst daher auch den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes. Mit dem Rahmenplan sollen Vorgaben u. a. für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Straßenraumgestaltung, die Höhenentwicklung der Gebäude, die Dachform, die Lage von Baugrenzen/ Baulinien und den Erhalt/die Neupflanzung von Bäumen erarbeitet werden, die im Bebauungsplanverfahren in Form von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften umgesetzt werden sollen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits während der Erarbeitung des Rahmen- und Strukturplans gefasst, um Entwicklungen im Geltungsbereich zu verhindern, die den städtebaulichen Zielsetzungen und dem Ergebnis des Rahmenplans - insbesondere bezüglich Baugrenzen, Höhenentwicklung der Gebäude und der Dachgestaltung - zuwider laufen könnten.

- Weiterhin sollen mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die Vergnügungstättenkonzeption sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart umgesetzt werden, um unerwünschte Fehlentwicklungen in Bezug auf Vergnügungstätten und ähnliche Einrichtungen sowie im Einzelhandel zu vermeiden.

Seit dem 12. Dezember 2013 (vollständig und bearbeitungsfähig seit dem 14. Februar 2014) liegt für das Flurstück Nr. 915/3 ein Bauantrag zur Erstellung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage vor. Gemäß den Ausführungen in den Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss soll im weiteren Verfahren geprüft werden, inwieweit im Vorfeld des Kreuzungsbereichs Hauptstraße/Ackermannstraße eine Anpassung der Verkehrsflächen, insbesondere des Gehwegs, erforderlich ist. In diesem Zusammenhang brachte der Bezirksbeirat in der Beratung zum Aufstellungsbeschluss auch die Anregung ein, den weiter westlich entlang der Hauptstraße verlaufenden Grünstreifen bis zum Knotenpunktbereich fortzuführen. Gemäß Bauantrag würde das Gebäude lediglich im Erdgeschossbereich um 0,30 m gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden. Damit würden für diesen Bereich vollendete Tatsachen geschaffen, und weitergehende, eventuell städtebaulich sinnvollere Lösungen wären nicht mehr möglich. Weiterhin ist relevant, dass die oberen Geschosse gemäß Bauantrag nach wie vor bis zu der nördlichen Grundstücksgrenze reichen würden, was der geplanten Zurücksetzung der Baugrenze widersprechen würde. Des Weiteren widerspricht das Vorhaben den Zielen des Aufstellungsbeschlusses hinsichtlich der Höhenentwicklung an der Hauptstraße, da die Traufhöhe bzw. die Firsthöhe des Vorhabens den in „Zielen und Zwecken zum Aufstellungsbeschluss“ genannten Werten liegt. Schließlich ist gegenwärtig nicht abzusehen, inwieweit das Vorhaben den sonstigen künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) entspricht. Es wäre bei der Realisierung des geplanten Vorhabens zu befürchten, dass die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert würde.

Die Voraussetzungen für die Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB lagen mit dem am 9. Januar 2014 öffentlich bekanntgemachten Aufstellungsbeschluss zum oben genannten Bebauungsplan vor. Unter Anrechnung eines von der Rechtsprechung anerkannten Zeitraums von 3 Monaten ab Vollständigkeit der Bauantragsunterlagen erfolgte mit Entscheidung vom 2. Juli 2014 die Zurückstellung des eingangs beschriebenen Bauantrags für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 14. Mai 2015. Gegen diese Zurückstellung

wurde vom Antragsteller Widerspruch eingelegt, über den bisher nicht entschieden wurde.

Im Rahmen der Beratungen zum Aufstellungsbeschluss wurde im Bezirksbeirat Vaihingen das oben genannte Vorhaben vorgestellt. Der Bezirksbeirat lehnte diese Vorhaben einstimmig ab.

Da der Bebauungsplan Hauptstraße/Vollmoellerstraße (Vai 274) bis zum Ablauf der Zurückstellung des Bauantrags nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans eine Veränderungssperre für den Bereich des Baugrundstücks und damit für das Flurstück 915/3 (Ackermannstraße 2) notwendig.

Im Bebauungsplanverfahren Hauptstraße/Vollmoellerstraße (Vai 274) wurde im Frühjahr 2014 nach dem Aufstellungsbeschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der nächste Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Beteiligte Stellen

OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung über die Veränderungssperre
2. Lageplan zur Veränderungssperre vom 2. Dezember 2014 (verkleinert)
3. Allgemeine Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan Hauptstraße/Vollmoellerstraße (Vai 274) vom 14. Oktober 2013
4. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 14. Oktober 2013 (verkleinert)



Anlage 1_Satzung.pdf



Anlage 3_Ziele und Zwecke.pdf



Anlage 2_Lageplan.pdf



Anlage 4_Lageplan Aufstellungs.pdf