

Stuttgart, 08.08.2011

**Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
Haupt-/Emilienstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 260) gemäß §§ 14 (1), 16 (1) und 17 (1)
BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	20.09.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.09.2011

Beschlußantrag:

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Haupt-/Emilienstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 260) um ein Jahr, wird als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 23. September 2010 beschlossene und am 1. Oktober 2010 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre Haupt-/Emilienstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 260). Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 5. Juli 2011 im Maßstab 1:2500 (Anlage 2) mit dem Satzungstext (Anlage 1) dargestellt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Bebauungsplanverfahren Haupt-/Emilienstraße (Vai 246)

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 20. Juni 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Haupt-/Emilienstraße (Vai 246) beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplan ist es, nach Realisierung der Schwabengalerie und der abgeschlossenen baulichen Neuordnung auf der Fläche des ehemaligen Fruchtsaftareals den direkt östlich angrenzenden Bereich entsprechend den veränderten städtebaulichen Zielen neu zu ordnen. Entlang der Hauptstraße und an der Robert-Koch-Straße soll darüber hinaus der Straßenraum aufgewertet werden. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist in den Zielen und Zwecken der Planung (Anlage 3) dargelegt. Die vorgesehenen Ziele der Planung wurden zwischenzeitlich weiter im Sinne von gebietsverträglichen angepassten Nutzungen geprüft und festgelegt. Die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungsarten

ist erforderlich, um die Sicherung der Nutzungsvielfalt zu erhalten, zu sichern und zu leiten und um einer Niveauabsenkung entgegen zu wirken.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 27. Juli 2010 gefasst, der Bebauungsplan lag vom 3. September bis 4. Oktober 2010 öffentlich aus. Vergnügungsstätten und somit auch Spielhallen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes im MK-Gebiet nicht zulässig. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung ist eine Veränderungssperre erforderlich.

Im Februar 2011 wurde auf Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfes eine Planungswerkstatt durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden derzeit geprüft, der Bebauungsplanentwurf wird überarbeitet. Eine erneute Auslegung ist Ende 2011 vorgesehen.

Bauantrag Hauptstraße 19

Am 10. Juni 2009 wurde von zwei Antragsstellern ein Bauantrag für die Nutzungsänderung eines Ladens im Erdgeschoss in zwei Spieltheken gestellt. Das Vorhaben auf dem Grundstück Hauptstraße 19 widerspricht den städtebaulichen Zielen des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Entlang der Hauptstraße sind Einzelhandelsbetriebe, Banken, Büro- und Verwaltungsgebäude mit Wohnungen vorhanden. Damit wären Vergnügungsstätten im Sinne von § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung bzw. ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind.

Die Voraussetzungen für die Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB lagen mit dem am 29. Juni 2006 öffentlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss zum oben genannten Bebauungsplan vor. Unter Anrechnung von 3 Monaten ab der vollständigen Vorlage der Bauantragsunterlagen erfolgte die Zurückstellung des eingangs beschriebenen Bauantrags für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 22. Oktober 2010. Gegen diese Zurückstellung wurde von den beiden Antragstellern Widerspruch eingelegt.

Nachdem die Veränderungssperre in Kraft getreten war, wurde der Bauantrag mit Datum vom 12. Mai 2011 negativ beschieden und am 25. Mai 2011 zugestellt. Dagegen wurde am 22. Juni 2011 ebenfalls Widerspruch eingelegt.

Geltungsdauer der Veränderungssperre

Um die städtebaulichen Ziele sicherstellen zu können, trat zur Sicherung der Planung am 1. Oktober 2010 eine Veränderungssperre für den Bereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans gemäß §§ 14 und 16 BauGB in Kraft. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 (1) BauGB. Sie tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, wenn sie nicht verlängert wird. Auf diese Zweijahresfrist ist der seit der Zurückstellung des vorliegenden Bauantrags gem. § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Geltungsdauer der Satzung endet damit für das Grundstück Hauptstraße 19 am 22. Oktober 2011, für den restlichen Geltungsbereich am 2. Oktober 2012.

Das Bebauungsplanverfahren kann bis zum 22. Oktober 2011 nicht zum Abschluss gebracht werden. Die Notwendigkeit der Weiterführung der Planung sowie deren Sicherung erfordern eine Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 (1) BauGB. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre (siehe Anlage 2 vom 5. Juli 2011) hat sich nicht verändert.

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 3) haben sich nicht geändert, sie wurden zwischenzeitlich im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss weiter konkretisiert. Die Ziele und Zwecke sind somit weiterhin Grundlage für die Veränderungssperre.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Beteiligte Stellen

keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
2. Lageplan zur Verlängerung der Veränderungssperre vom 5. Juli 2011
3. Allgemeine Ziel und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens
Haupt-/Emilienstraße
(Vai 246) vom 4. April 2006

Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Haupt-/Emilienstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 260)

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre. Diese wird um ein Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt mit dem Ablauf der Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Haupt-/Emilienstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 246). Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1:2500 vom 5. Juli 2011 dargestellt.

§ 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB 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.

§ 4

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 (§ 14 (3) BauGB).

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für das Eckgrundstück Haupt-/Robert-Koch-Straße gab es nach der Realisierung der Schwabengalerie Planungen von Investoren, die jedoch aus städtebaulichen Gründen von den zuständigen Gremien des Gemeinderates abgelehnt wurden.

Es ist absehbar, dass durch aktuelle Grundstücksverkäufe im Planbereich dennoch in nächster Zeit Neuplanungen realisiert werden sollen. Der Bebauungsplan soll deshalb bereits im Vorfeld aufgestellt werden, um die künftige bauliche Entwicklung den heutigen städtebaulichen Zielen entsprechend zu steuern.

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf der Nordseite der Hauptstraße 1976/18 (Vaihinger Markt) und den Bebauungsplänen für die Schwabengalerie (Vai 234) und für das DaimlerChrysler Global Training Center (Vai 237) sollen auch im südlichen Bereich die Baugrenzen entlang der Hauptstraße und der Robert-Koch-Straße zurückgenommen werden. Dadurch soll der Straßenraum durch die Realisierung von Parkplätzen mit Baumstandorten aufgewertet und so eine Verbesserung für die Fußgänger und Radfahrer durch eine breitere Wegeführung erreicht werden.

Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Emilienstraße soll durch die vorgesehene geschlossene Bebauung entlang der stark befahrenen Haupt- und Robert-Koch-Straße vor Lärm und Schadstoffen besser geschützt werden.

Geltendes Recht und andere Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Mischbaufläche zentrale Lage (Versorgungszentren) dargestellt. Entlang der Sigmundtstraße ist ein Grünkorridor/eine Grünvernetzung durch Siedlungsbereiche dargestellt.

Bebauungspläne aus den Jahren 1903, 1913, 1928, 1934 setzen Baulinien entlang der Hauptstraße Robert-Koch-Straße, Vorgärten, zurückgesetzte Baulinien entlang der Herrenberger Straße und Emilienstraße sowie Bauverbotsflächen im Innenbereich fest.

Entlang der Hauptstraße wurde im Jahr 1953 Baustaffel 4 und entlang der Emilienstraße und Robert-Koch-Straße die Baustaffel 7 festgesetzt. Diese Baustaffelfestsetzungen sind wegen nichtöffentlichen Beschlussfassungen im Gemeinderat allerdings nichtig.

Die Hirschplastik an der Robert-Koch-Straße, die von dem Bildhauer Fritz von Graevenitz stammt, ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG und soll bei einer Neubebauung am historischem Standort integriert werden.

Planung

gez.
Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor