

Stuttgart, 18.05.2011

Satzung über eine Veränderungssperre Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 262)

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	12.07.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2011

Beschlußantrag:

Aufgrund der §§ 14 (1) BauGB und 16 (1) BauGB wird die Satzung über eine Veränderungssperre Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße im Stadtbezirk Vaihingen beschlossen. Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 27. April 2011 in der Anlage 2 dargestellt.

Begründung:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 27. Juli 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße (Vai 261) beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan soll die künftige bauliche Entwicklung den heutigen städtebaulichen Zielen entsprechend gesteuert werden. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) bietet keine ausreichende Rechtsgrundlage, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des §1 BauGB zu gewährleisten. So sollen z. B. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Vermeidung von zu hoher Verdichtung in Verbindung mit dem weitgehenden Schutz des durchgrünteren Innenbereichs als für diesen Bereich typisch gewachsene Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Deshalb sollen im aufzustellenden Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die einer heute möglichen zu hohen Versiegelung entgegensteuern. Darüber hinaus ist es ein Ziel, die Blockränder baulich zu stärken. Im Übrigen wird auf die Anlage 3 (Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung) verwiesen.

Am 17. August 2010 wurde eine Bauvoranfrage für die Errichtung von drei

Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus jeweils mit Garagen auf dem Flurstück 2826 gestellt. Dieses Vorhaben (Lageplan Anlage 4) entspricht in mehreren Aspekten (Gebäudetyp, bauliche Entwicklung im Blockinneren, Erschließung) nicht den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Die Voraussetzungen dafür, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB zurückzustellen, lagen mit dem am 16. September 2010 öffentlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss zum oben genannten Bebauungsplan vor. Unter Anrechnung von 3 Monaten ab der vollständigen Vorlage der Bauantragsunterlagen erfolgte die Zurückstellung der oben beschriebenen Bauvoranfrage für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 6. September 2011. Gegen die Zurückstellung wurde vom Antragsteller kein Widerspruch eingelegt.

Da der Bebauungsplan Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße (Vai 261) bis zum Ablauf der Zurückstellung des Vorhabens nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans eine Veränderungssperre notwendig.

Es ist damit zu rechnen, dass weitere Bauvoranfragen bzw. Bauanträge gestellt werden, so dass der Geltungsbereich der Veränderungssperre nicht nur das Grundstück des o. g. Vorhabens, sondern den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße (Vai 261) umfasst.

Bisher lag dieser Bereich größtenteils in dem am 4. Februar 1999 durch den Gemeinderat beschlossenen Sanierungsgebiet Vaihingen 2 – Kelterberg (GRDrs. 594/1998). Das Sanierungsgebiet wird für den Bereich westlich der Seerosenstraße aufgehoben, da in diesem Gebiet bislang –mit Ausnahme des Antrags auf Bezuschussung der Abbruchmaßnahme Seerosenstraße 19 (Farrenstall) im Jahr 2009 keine Sanierungsmaßnahmen beantragt wurden und auch keine weiteren Sanierungsabsichten mehr erwartet werden. Eine entsprechende Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung wird vor dem Beschluss dieser Sitzung über eine Veränderungssperre erfolgen (GRDrs 220/2011).

Finanzielle Auswirkungen

keine

Beteiligte Stellen

keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Satzung Veränderungssperre

Anlage 2: Lageplan zur Veränderungssperre (Verkleinerung) vom 27. April 2011

Anlage 3: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zum Bebauungsplan Vai 261
vom

23. Juni 2010

Anlage 4: Lageplan Bauvorhaben

Satzung über eine Veränderungssperre Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße im Stadtbezirk Vaihingen

Aufgrund der §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB wird folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße (Vai 261). Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 2500 vom 27. April 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 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).

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 BauGB.