

Stuttgart, 18.03.2011

Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Am Wallgraben-West II im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 259) gemäß § 17 (1) BauGB

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	12.04.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	14.04.2011

Beschlußantrag:

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Am Wallgraben-West II im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 259) um ein Jahr gemäß § 17 (1) BauGB wird als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 25. März 2010 beschlossene und am 2. April 2010 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre Am Wallgraben-West II im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 259). Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 20. Januar 2011 im Maßstab 1:2500 (Anlage 2) mit dem Satzungstext (Anlage 1) dargestellt.

Begründung:

Bebauungsplanverfahren Am Wallgraben-West II (Vai 258)

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 28. April 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes am Wallgraben-West II (Vai 258) beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts "Einzelhandel und Zentren" (GRDrs 222/2008) planungsrechtlich zu sichern. Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche. Neben der Sicherung der gewerblichen Flächen besteht entsprechend das stadtentwicklungspolitische Ziel, die existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereiche in Vaihingen, Möhringen, Rohr und Dürrlewang zu schützen und zu stärken. Es soll daher vermieden werden, dass sich das Plangebiet als Einzelhandelsstandort insbesondere für zentrenrelevanten Einzelhandel weiter als

bisher entwickelt. Die Flächen sollen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bzw. als Verwaltungs- und Bürostandort gesichert werden.

Bauantrag und Bauvoranfrage

Am 8. Dezember 2008 wurde ein Bauantrag für die Nutzungsänderung eines Sportstudios in einen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Sortiment bzw. zur Erweiterung eines bestehenden Betriebs mit zentrenrelevantem Sortiment gestellt und am 12. Februar 2009 vervollständigt. Das Vorhaben auf dem Grundstück Industriestraße 5 (bestehender REWE-Markt) widerspricht den städtebaulichen Zielen des aufzustellenden Bebauungsplans, der für diesen Bereich keine weitere Entwicklung als Einzelhandelsstandort für zentrenrelevante Sortimente vorsieht. Der Bauantrag und der Widerspruch gegen die Zurückstellung wurden am 10. Mai 2010 zurückgezogen.

Am 7. Januar 2009 wurde darüber hinaus eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Gebäudes mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit-, Sport- und Büronutzung sowie einer Tiefgarage gestellt und am 2. März 2009 vervollständigt. Die geplante Nutzung „Einzelhandel“ mit zentrenrelevantem Sortiment auf dem Grundstück „Am Wallgraben 142“ widerspricht ebenfalls den städtebaulichen Zielen des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, so dass die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zurückgestellt wurde. Gegen diese Zurückstellung wurde Widerspruch eingelegt.

Nachdem die Veränderungssperre in Kraft getreten war, wurde die Bauvoranfrage am 1. Juni 2010 negativ beschieden. Dagegen wurde jedoch kein Widerspruch eingelegt, deshalb wird der o. g. Widerspruch gegen die Zurückstellung als erledigt betrachtet.

Geltungsdauer der Veränderungssperre

Um die städtebaulichen Ziele sicherstellen zu können, trat zur Sicherung der Planung am 2. April 2010 eine Veränderungssperre für den Bereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 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 der vorliegenden Bauvoranfrage und dem vorliegenden Bauantrag gem. § 15 BauGB abgelaufenen Zeitraum anzurechnen. Die Geltungsdauer der Satzung endet damit zu unterschiedlichen Zeiten:

- am 12. Mai 2011 für den Bereich des Bauantrags Industriestraße 5,
- am 2. Juni 2011 für den Bereich der Bauvoranfrage Am Wallgraben 142 und
- am 2. April 2012 für den restlichen Teil des Geltungsbereichs.

Bis zum 12. Mai 2011 bzw. 2. Juni 2011 wird das Bebauungsplanverfahren noch nicht zum Abschluss gebracht werden können. Die Notwendigkeit der Weiterführung der Planung sowie deren Sicherung erfordern eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 (1) BauGB. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre (siehe Anlage 2 vom 20. Januar 2011) hat sich nicht verändert.

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 3) haben sich nicht

geändert und sind somit weiterhin Grundlage für die Veränderungssperre. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden im Mai / Juni 2009 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB wurde im November 2010 durchgeführt. Der nächste Verfahrensschritt ist der Auslegungsbeschluss mit anschließender öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die Gemeinderatsdrucksache zum Auslegungsbeschluss wird derzeit vorbereitet und ist für Sommer 2011 vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Beteiligte Stellen

OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
- Anlage 2: Lageplan zur Verlängerung der Veränderungssperre vom 20. Januar 2011
- Anlage 3: Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Am Wallgraben-West
(Vai 258) vom 2. März 2009

Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Am Wallgraben-West II im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 259)

§ 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 Am Wallgraben-West II im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 259). Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1:2 500 vom 20. Januar 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).