

Stuttgart, 10.10.2007

**Satzung über eine Veränderungssperre
für die Flurstücke 7202/19 (Geißeichstraße 3, 5, 7),
7213, 7218/1 und 7160/3
im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 37)**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	23.10.2007 08.11.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Auf Grund der §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB wird die Satzung über eine Veränderungssperre für die Flurstücke 7202/19 (Geißeichstraße 3, 5, 7), 7213, 7218/1 und 7160/3 im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 37) vom 20. September 2007 beschlossen.

(Satzung s. Anlage 1, Lageplan zur Satzung s. Anlage 2).

Kurzfassung der Begründung

Vorgang

Bauantrag / Planungsrecht / Aufstellungsbeschluss / Rahmenplan Halbhöhenlagen

Die Haug-Taxis Stiftung beabsichtigt, auf Teilflächen der Flurstücke 7213, 7202/19 und Flurstück 7218/1 (gesamt) sowie auf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Flurstück 7160/3 einen Neubau mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage zu errichten und hat hierzu einen Bauantrag beim Baurechtsamt eingereicht. Das Vorhaben liegt im Bereich einer Bauverbotsfläche eines in nichtöffentlicher Sitzung beschlossenen und damit formell nichtigen Bebauungsplans 1952/51. Für das „darunter liegende“

rechtsverbindliche Planungsrecht sind die Baustaffel 7 der Ortsbausatzung der Stadt von 1935 (OBS) und die Bebauungspläne 1929/41 sowie 1911/8 maßgebend. Danach wäre eine Bebauung auf dem o. g. genannten noch neu zu bildenden Baugrundstück (Teilflächen der Flurstücke 7213 und 7202/19 sowie Flurstück 7218/1, Teilfläche des städtischen Grundstücks Flurstück 7160/3) zulässig.

Da das Vorhaben in der Luftaustausch- und Frischluftbahn des Botnanger Sattels und im Lufteinzugsgebiet des Vogelsang-Tals liegt, ist zu befürchten, dass durch die beantragten neuen Gebäude und in der Folge durch deren Präzedenzwirkung, wichtige klimatologische Belange (Kaltluftentstehung, Luftaustausch, thermische Belastung) missachtet werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in der Sitzung am 25. Juli 2006 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Geißeich- / Zamenhofstraße im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt. 206) gefasst (GRDrs. 564/2006 vom 6. Juli 2006) um im Wesentlichen:

- die überwiegend nicht bebauten und als private Grünflächen genutzten Grundstücke an der klimarelevanten Hangfläche zwischen Zamenhof- und Geißeichstraße in ihrem Bestand zu sichern;
- die bestehenden Gebäude in ihrem Bestand zu sichern;
- klima- und landschaftsverträgliche Baumöglichkeiten zu untersuchen und
- die Erschließung soweit erforderlich zu ordnen und zu ergänzen, zumal die realisierte Erschließung dem geltenden Planungsrecht nicht entspricht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen neben stadtklimatologischen auch rein städtebauliche Fragestellungen behandelt werden, die vorhandene städtebauliche Ordnung sinnvoll ergänzt und planungsrechtlich gesichert werden. Diese städtebaulichen Zielsetzungen gelten weiterhin fort.

Rahmenplan Halbhöhenlagen

Der Bebauungsplan Geißeich- / Zamenhofstraße liegt im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans Halbhöhenlagen Stuttgart-Mitte, -Nord, -Süd, -West, Ost und Degerloch (GRDrs. 514/2007 vom 4. September 2007), wonach aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen sind. Im Einzelfall sei deshalb zu prüfen, ob eine Planänderung mit dem Ziel des Freiflächenerhalts durchgeführt werden soll, oder ob das geltende Recht zur Erreichung des Ziels ausreicht. Der Bereich Nr. 6 Zamenhof wird hierbei ausdrücklich im Zusammenhang mit insgesamt 11 unbebauten Flächen genannt, für die aus Gründen der Luftqualität, der Durchgrünung und Einfügung ins Stadtbild Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden sollen.

Der Rahmenplan Halbhöhenlagen wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) am 2. Oktober 2007 beschlossen. Die betroffenen Bezirksbeiräte Mitte, Nord, Ost, Süd und West haben in der gemeinsamen Sitzung am 20. September 2007 der GRDrs. 514/2007 mit drei Zusatzanträgen einstimmig zugestimmt.

Zurückstellung Veränderungssperre

Die Entscheidung über den Bauantrag wurde gemäß § 15 (1) BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten bis zum 30. November 2007 zurückgestellt, weil zu befürchten ist, dass durch die Ausführung des geplanten Vorhabens die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Da die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans bei Ablauf der Frist der Zurückstellung noch nicht rechtsverbindlich sein werden, ist zur Sicherung der Planung der Beschluss einer Satzung über ein Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB erforderlich.

Die bereits genehmigte Bebauung (Nutzung) genießt Bestandsschutz, soweit sie baurechtlich genehmigt ist.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung Veränderungssperre
2. Lageplan zur Satzung Veränderungssperre

Satzung über eine Veränderungssperre

**für die Flurstücke 7202/19 (Geißelstraße 3, 5, 7), 7213, 7218/1 und 7160/3
der Gemarkung Stuttgart, Stadtbezirk Stuttgart-West (M 37)**

§ 1

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

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 7202/19 (Geißelstraße 3, 5, 7), 7213, 7218/1 und 7160/3 der Gemarkung Stuttgart, Stadtbezirk Stuttgart-West. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 1.000 vom 20. September 2007 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).

§ 5

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