

Stuttgart, 19.04.2007

**Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre
für das Flurstück 332/1 (Donizettistraße 7 A) im Stadtbezirk
Stuttgart-Botnang (Bo 107) gem. § 17 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	08.05.2007 10.05.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Die Verlängerung der Veränderungssperre für das Flurstück 332/1 (Donizettistraße 7 A) (Bo 107) um ein Jahr wird als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 27. April 2006 beschlossene und am 12. Mai 2006 in Kraft getretene Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 332/1 (Donizettistraße 7 A) im Stadtbezirk Stuttgart-Botnang (Bo 107) vom 24. März 2006.

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

Begründung

Planungsrecht

Das Flurstück 332/1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchhalde/Greut“ 1961/100, der vom Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen wurde und deshalb formell nichtig ist. Das Plangebiet wurde jedoch im Wesentlichen auf der Grundlage des nichtöffentlich beschlossenen Planungsrechts bebaut. Andere Bebauungspläne bzw. Festsetzungen gem. der Ortsbausatzung der Stadt von 1935 liegen nicht vor, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben sich nach § 34 BauGB beurteilt.

Städtebauliche Ordnung

Die städtebauliche Ordnung ist charakterisiert durch eine aufgelockerte, bis zu 2-geschossige Bebauung entlang der parallel zum Hang verlaufenden Erschließungsstraßen sowie durch ausgedehnte Freiflächen, die für die Frischluftversorgung der Stadt notwendig sind und die das Ortsbild prägen. Die Hanglagen stellen somit eine wichtige Ressource dar, die jedoch nicht vermehrbar oder nur mit großem Aufwand wieder herstellbar ist. Die städtebauliche Zielsetzung für die klimarelevanten Hangflächen besteht darin, die nicht bebauten und als private Grünflächen genutzten Grundstücke weiterhin in ihrem Bestand zu sichern.

Bauantrag

Auf den Flurstücken 332/1 (Donizettistraße 7A) und 332/2 (Donizettistraße 7/1) ist am 15. April 2005 folgender Bauantrag beim Baurechtsamt der Stadt eingegangen:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Auf Grund des geltenden Planungsrechts, das sich gem. § 34 BauGB beurteilt (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), wäre das Vorhaben genehmigungsfähig.

Bezirksbeirat Stuttgart-Botnang

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Botnang hatte in der Sitzung am 31. Mai 2005 – Nr. 79 - das Bauvorhaben Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage beraten und fasste einstimmig folgenden Beschluss:

„Der Bezirksbeirat Botnang fordert im fraglichen Gebiet eine Bebauungsplanänderung bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB. Die blockinneren Flächen sollen grundsätzlich freigehalten bleiben.“

Aufstellungsbeschluss

Die nicht bebauten Freiflächen der Hanglage, die als private Grünflächen für die Bewohner einen hohen Grad an Lebensqualität bedeuten und gleichzeitig klimarelevant sind, prägen das hier für Botnang typische Stadtbild. Diese Baustruktur soll gesichert werden.

Um eine unerwünschte bauliche Entwicklung im Bereich des nichtöffentlich beschlossenen Planungsrechts von 1961 vorzubeugen, hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) am 12. Juli 2005 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Oberer Kirchhaldenweg / Donizettistraße im Stadtbezirk Stuttgart-Botnang (Bo 105) gefasst. (GRDrs. 574/2005 vom 22. Juni 2005)

Auf den Grundsatzbeschluss des Technischen Ausschusses des Gemeinderats vom 15. März 1967 zur Sicherung der Bauverbote an den Hangflächen der Kesselstadt wird verwiesen.

Zurückstellung / Veränderungssperre

Auf Grund des o. g. Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Oberer Kirchhaldenweg / Donizettistraße im Stadtbezirk Stuttgart-Botnang (Bo 105) und der Allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans wurde die Entscheidung über den Bauantrag gemäß § 15 BauGB auf Antrag der Gemeinde (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt, weil zu befürchten ist, dass durch die Ausführung des geplanten Vorhabens die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Unter Anrechnung des von der Rechtsprechung anerkannten Bearbeitungszeitraums von 3 Monaten erfolgte die Zurückstellung bis zum 15. Juli 2006.

Die im Zusammenhang mit dem o. g. Bauantrag geplante Doppelgarage auf dem Flurstück 332/2 (Donizettistraße 7/1), die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Donizettistraße grenzt, ist städtebaulich anders zu beurteilen, als die geplante Neubebauung eines Wohngebäudes auf dem blockinnenliegenden Grundstück Flurstück 332/1. Deshalb wird das Grundstück Flurstück 332/2 nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Da die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans bei Ablauf der Frist der Zurückstellung noch nicht rechtsverbindlich waren, trat zur Sicherung der Planung am 24. März 2006 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB in Kraft. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 (1) BauGB und tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist wird der seit der Zurückstellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum angerechnet, so dass die Veränderungssperre am 15. Juli 2007 außer Kraft tritt, wenn sie nicht verlängert wird.

Während dieser Zeit wird das Bebauungsplanverfahren noch nicht zum Abschluss gebracht werden können.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit hat bereits stattgefunden.

Die Notwendigkeit der Weiterführung der Planung sowie deren zeitliche Sicherung erfordern eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr gem. § 17 (1) BauGB. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung bestehen weiterhin.

Die bereits bestehende Bebauung 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 über die Verlängerung der Veränderungssperre
2. Lageplan zur Veränderungssperre - (Bo 107)

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre

für das Flurstück 332/1 (Donizettistraße 7A) im Stadtbezirk Stuttgart-Botnang (Bo 107)

§ 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 das Flurstück 332/1 (Donizettistraße 7 A) der Gemarkung Stuttgart-Botnang. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 500 vom 24. März 2006 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.