

Stuttgart, 27.11.2007

Bebauungsplan Landschaftsraum Sindelbach/Am Rohrer Weg im Stadtbezirk Möhringen (Mö 224)

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	04.12.2007 06.12.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Landschaftsraum Sindelbach/Am Rohrer Weg im Stadtbezirk Möhringen (Mö 224) wird aufgestellt. Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Titelblatt der Ziele und Zwecke der Planung vom **27. November 2007** in Anlage 1 dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom **27. November 2007** im Maßstab 1 : 2 500.

Begründung

Am 28. Oktober 2004 hat der Gemeinderat beschlossen, die seit Jahren laufenden Planungs- und Bodenordnungsverfahren einzustellen und den Planbereich als „Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen (LE-Fläche)“ im Flächennutzungsplan darzustellen.

Auf Antrag der Landeshauptstadt Stuttgart wurde das Plangebiet in das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ einbezogen und steht seit 5. Oktober 2005 unter Landschaftsschutz.

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 30, „Am Rohrer Weg“ (LE-Fläche) wurde am 4. Mai 2007 vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt und ist seit 10. Mai 2007 bekannt gemacht.

Aus dieser Flächennutzungsplan-Darstellung kann nun verbindliches Planungsrecht (Bebauungsplan) abgeleitet werden zur Sicherung der Freiflächennutzungen entsprechend dem Grundsatzbeschluss. Mit Schaffung eines eindeutigen Planungsrechts sollen auch die Diskussionen um vermeintliche und tatsächliche Planungsrechte aus früheren Bebauungsplänen, die bis 1908 zurückreichen, beendet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag der FDP-Gemeinderatsfraktion vom 26. Oktober 2007 Nr. 768/2007

"Bebauung Rohrer Weg/Mö 224"

Antrag der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion vom 05.11.2007

Nr. 774/2007 "Rohrer Weg: Keine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet"

Antrag der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion vom 09.11.2007

Nr. 785/2007 "Rohrer Weg - Udamstraße, Im Westen nichts Neues, auch keine Wohnhäuser"

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 27. November 2007 mit Checkliste Umweltprüfung
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 27. November 2007

Übersicht:

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Geltendes Recht
3. Planerische Gestaltung
4. Erschließung
5. Naturschutz- Ausgleichsmaßnahmen
6. Kosten
7. Flächenbilanz

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat am 28. Oktober 2004 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Am Rohrer Weg (Mö 186) einzustellen. Der Aufstellungsbeschluss vom 23. März 1993 wurde aufgehoben. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 46 vom 11. November 2004. Die Bebauung des Westrandes von Möhringen ist entsprechend dem Bebauungsplan von 1961/79 vollzogen worden. Da dieser jedoch in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen wurde ist er rechtlich nicht wirksam.

Der Vorgängerplan 1942/14 hatte ein eindeutig anderes städtebauliches Konzept und setzte u. a. für einen Randstreifen westlich der Udamstraße überbaubare Flächen fest. Es besteht keine eindeutige Rechtsklarheit, ob der Bebauungsplan aus dem Jahre 1942 die Voraussetzungen für die Genehmigung von Wohngebäuden westlich der Udamstraße schafft. Durch vorliegende Bauvoranfragen, die sich auf dieses alte Baurecht beziehen, ist die städtebauliche Zielsetzung, dieses Gebiet als Freiraum zu erhalten, gefährdet.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erholung von Boden, Natur und Landschaft“, im Geltungsbereich soll die städtebauliche Ordnung, unter anderem die Sicherung der Grünstreife zwischen Möhringen und dem Gewerbegebiet Wallgraben für die örtliche Landwirtschaft, den Naturschutz, die Naherholung, zuletzt für das Lokalklima erfolgen und der gemeindliche Planungswille klargestellt werden. Darüber hinaus ist es Zielsetzung der Bebauungsplanung, den Freiraum, die bestehenden Nutzungen und die ökologischen Wertigkeiten nachhaltig zu sichern und zu entwickeln.

2. Geltendes Recht

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich überwiegend im Außenbereich. Für einen Randstreifen westlich der Udamstraße besteht folgendes Planungsrecht:

- Bebauungspläne 1961/79 und 1953/9 (Baustaffelplan mit Baustaffel 7), beide sind in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und deshalb rechtlich nicht wirksam.
- Bebauungsplan 1942/14, **dessen Wirksamkeit im Rahmen eines Rechtsstreits zu klären ist.**

Randstreifen am Sindelbach:

- Bebauungsplan von 1925, der als obsolet anzusehen ist.

Im Flächennutzungsplan 2010 ist für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fläche westlich der Udamstraße eine Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion dargestellt (FNP-Änderung Nr. 30 vom 4. Mai 2007).

3. Planerische Gestaltung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll, ausgenommen die Verkehrsflächen, Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18a BauGB festgesetzt werden. Im Bereich der Streuobstwiesen und der vorhandenen Ausgleichsflächen sollen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erholung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird in der Landschaftsschutzverordnung geregelt, die für den gesamten Geltungsbereich gilt.

4. Erschließung

Die Erschließung **der landwirtschaftlich genutzten Flächen** erfolgt wie bisher über das bestehende Feldwegenetz sowie über die Rohrer Straße und Udamstraße, die an das innerörtliche Straßennetz angebunden sind.

Die Rohrer Straße und Udamstraße sind als Hauptzufahrtswege mit schwerem landwirtschaftlichem Gerät zur Feldflur wegen der Kollision mit dem Naherholungsverkehr **(Fuß- und Radverkehr)** mit höherem Ausbaustandard versehen.

5. Naturschutz- Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Regelungen des Bebauungsplanes wird nach dem gegenwärtigen Stand der Planung nicht zusätzlich in den Naturhaushalt eingegriffen (ausgenommen bereits bestehende Bauvorhaben), sondern die heutige landwirtschaftliche Nutzung gesichert. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 wird durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung werden auch die Belange des § 42 BNatSchG geprüft. Eine Eingriffs- Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

6. Kosten

Es entstehen Kosten für die Bebauungsplanaufstellung, die von der Stadt zu tragen sind. Darüber hinaus entstehen der Stadt nach dem gegenwärtigen Stand der Planung keine weiteren Kosten.

7. Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst inklusive öffentlicher Straßen und Feldwege eine Fläche von ca. **23,9** ha.

Stuttgart, **27. November 2007**

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Anlage
Checkliste Umweltprüfung