

Stuttgart, 20.02.2007

Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung üb. eine Veränderungssperre für die Flste. 3213/2 (Am Reichelenberg 13), 3212/1, 3210/1 (Bopserwaldstr. 39), 3210/4 (Bopserwaldstr. 41) u. 3214/1 in den Stadtbezirken Stuttgart-Mitte und -Süd  
(M35) gem.§ 17 BauGB

## Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	06.03.2007 08.03.2007

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

## Beschlussantrag

Die Geltungsdauer der Satzung über eine Veränderungssperre (M 35) wird um ein Jahr verlängert.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 23. Februar 2006 beschlossene und am 10. März 2006 in Kraft getretene Satzung über eine Veränderungssperre für die Flurstücke 3213/2 (Am Reichelenberg 13), 3212/1, 3210/1 (Bopserwaldstraße 39), 3210/4 (Bopserwaldstraße 41) und 3214/1 in den Stadtbezirken Stuttgart-Mitte und -Süd (M35) vom 16. Januar 2006.

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

## Begründung

Um einer unerwünschten baulichen Entwicklung im Bereich zwischen Hohenheimer Straße und Bopserwaldstraße vorzubeugen, hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) am 11. April 2000 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Am Reichelenberg / Hohenheimer Straße in den Stadtbezirken Stuttgart-Mitte und -Süd (Stgt 131) gefasst (GRDrs 236 / 2000 vom 14. März 2000).

Im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses liegen unter anderem die vom Gemeinderat seinerzeit in nichtöffentlicher Sitzung beschlossenen und damit formell nichtigen Bebauungspläne 1954/39 und 1962/18, die eine städtebauliche Ordnung mit überbaubaren Grundstücksflächen und Bauverbotsflächen festsetzen. Für das darunter liegende rechtssichere Planungsrecht ist die Baustaffel 8 der Ortsbausatzung der Stadt von 1935 (OBS) maßgebend.

Die städtebauliche Zielsetzung für die klimarelevanten Hangflächen zwischen der Hohenheimer Straße und der Bopserwaldstraße besteht darin, die überwiegend nicht bebauten und als private Grünfläche genutzten Grundstücke weiterhin in ihrem Bestand zu sichern.

Auf den Grundsatzbeschluss des Technischen Ausschusses des Gemeinderats aus dem Jahre 1967 zur Sicherung der Bauverbote an den Hangflächen wird verwiesen.

### **Bauvoranfragen**

Im Geltungsbereich der o. g. der Satzung über eine Veränderungssperre wurden folgende Bauvoranfragen beim Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart eingereicht:

- Am Reichelenberg 13, S-Mitte:  
Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage
- Bopserwaldstraße 41 A-D, S-Süd:  
Neubau von 4 Wohngebäuden mit 4 Stellplätzen und 4 Garagen; Schrägaufzug.

Die (inzwischen überarbeiteten) Vorhaben sind nach dem geltenden Planungsrecht der Baustaffel 8 Ortsbausatzung der Stadt von 1935 (OBS) zulässig.

### **Gemeinsame Sitzung der Bezirksbeiräte Stuttgart-Mitte und -Süd am 24. Januar 2005**

#### **- Geplante Wohnbebauung Bopserwaldstraße / Am Reichelenberg**

Die Bezirksbeiräte Stuttgart-Mitte und Stuttgart-Süd lehnten in getrennter Abstimmung mehrheitlich das vorgestellte Bauvorhaben wegen des damit einhergehenden massiven Eingriffs in den Hang, der damit verbundenen Veränderung des Stadtbildes und aus grundsätzlichen Überlegungen ab.

## **Vorgang Ausschuss für Umwelt und Technik vom 22. Februar 2005**

Über die Bauvorhaben Bopserwaldstraße / Am Reichelenberg wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik des Gemeinderats mündlich berichtet (UTA nö Nr. 96).

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats beschloss mehrheitlich mit 9 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen:

Die jetzt vorliegenden Bauvoranfragen werden abgelehnt, da sie schon auf der Basis der Baustaffel 8 nicht genehmigungsfähig seien. Der Bebauungsplan wird fortgeführt mit dem Ziel, die bestehenden Gebäude zu sichern, aber keine neuen Baumöglichkeiten im Hang zu schaffen.

### **Zurückstellung/ Veränderungssperre**

Die Entscheidungen über die beantragten Bauvoranfragen wurden gemäß § 15 (1) BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten bis zum 11. Juni 2006 (Am Reichelenberg 13) bzw. 5. Juli 2006 (Bopserwaldstraße 41 A-D) zurückgestellt, weil zu befürchten war, dass durch die Ausführung der geplanten Vorhaben 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 waren, trat zur Sicherung der Planung am 10. 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 Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum angerechnet, so dass die Veränderungssperre am 11. Juni 2007 (Am Reichelenberg 13) bzw. 5. Juli 2007 (Bopserwaldstraße 41 A-D) außer Kraft tritt, wenn sie nicht verlängert wird.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange findet zurzeit statt.

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

Die bereits bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz, soweit sie baurechtlich genehmigt ist.

Eine Entschädigung wegen Planungsschaden entfällt, da die 7-Jahre-Frist des § 42 (2) und (3) BauGB bezüglich der zulässigen, aber nicht ausgeübten Nutzung am 31. Dezember 1983 abgelaufen 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 Satzung Veränderungssperre

**Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre  
für die Flurstücke**

**3213/2 (Am Reichelenberg 13),  
3212/1, 3210/1 (Bopserwaldstraße 39),  
3210/4 (Bopserwaldstraße 41) und 3214/1  
in den Stadtbezirken Stuttgart-Mitte und -Süd (M 35)**

**§ 1**

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre. Diese wird um 1 Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt mit dem Ablauf der Veränderungssperre.

**§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 3213/2 (Am Reichelenberg 13), 3212/1, 3210/1 (Bopserwaldstraße 39), 3210/4 (Bopserwaldstraße 41) und 3214/1 der Gemarkung Stuttgart. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 1.000 vom 16. Januar 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.