

Stuttgart, 27.05.2008

Satzung über eine Veränderungssperre für die Flurstücke 985/3, 1339/7, 1339/8, 1547/5 Robert-Koch-Straße 85 im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 255)

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Einbringung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	10.06.2008 19.06.2008

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Auf Grund der §§ 14 (1) BauGB und 16 (1) BauGB wird die Satzung über eine Veränderungssperre für die Flurstücke 985/3, 1339/7, 1339/8, 1547/5 Robert-Koch-Straße 85 im Stadtbezirk Vaihingen beschlossen. Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 31. März 2008 in der Anlage 2 dargestellt.

Begründung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19. Februar 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Liebknecht-/ Robert-Koch-Straße (Vai 253) beschlossen (siehe Anlage: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung). Neben der Neuordnung der Verkehrsflächen wird vor allem die Zielsetzung verfolgt, die zulässigen Nutzungen neu zu regeln. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1971/70 und 1994/19 im Geltungsbereich schränken die zulässigen Nutzungen in den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten nicht ein, so dass nach bisherigem Planungsrecht u. a. auch Einzelhandelsbetriebe, die keine großflächigen im Sinne des § 11 (3) BauNVO sind, zulässig sind.

In dem neuen Bebauungsplan Liebknecht-/ Robert-Koch-Straße (Vai 253) sollen nun jegliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, ausgenommen sind Betriebe mit den Hauptsortimenten „Kfz-Handel“ sowie „Bau-“ und „Gartenbedarf“. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart können somit die zentralen Versorgungsbereiche in Vaihingen und Rohr in ihrer Funktion geschützt werden.

Am 1. Februar 2008 wurde von der Firma LIDL eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 30 Stellplätzen auf dem Grundstück Robert-Koch-Straße 85 gestellt. Das Vorhaben widerspricht dem vom Gemeinderat beschlossenen Konzept "Versorgungszentren und großflächiger Einzelhandel". Ziel des Bebauungsplans "Liebknecht-/Robert-Koch-Straße" (Vai 253) ist u. a. Einzelhandelsstandorte im Plangebiet zu vermeiden.

Die Voraussetzungen, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB zurückzustellen, lagen mit dem am 28. Februar 2008 bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan vor. Mit Entscheidung vom 2. April 2008 wurde die oben genannte Bauvoranfrage für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 28. April 2009 zurückgestellt.

Da das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Zurückstellung voraussichtlich nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Liebknecht-/ Robert-Koch-Straße (Vai 253) eine Veränderungssperre notwendig.

Finanzielle Auswirkungen

Keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung Veränderungssperre
2. Lageplan zur Veränderungssperre (Verkleinerung)
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung des Bebauungsplans (Vai 253)

Satzung über eine Veränderungssperre für die Flurstücke 985/3, 1339/7, 1339/8, 1547/5 Robert-Koch-Straße 85 im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 255)

Auf Grund der §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB wird folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das im § 2 bezeichnete Gebiet (Räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 985/3, 1339/7, 1339/8, 1547/5 Robert-Koch-Straße 85 im Stadtbezirk Vaihingen. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 2 500 vom 31. März 2008 dargestellt.

§ 3

Im räumlichen Bereich 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 In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten 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.

Allgemeine Ziele und Zwecke

Übersicht

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Planungsziele
4. Umweltbelange
5. Flächenbilanz

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Gäubahn/Straße A-H (Vai 151) 1971/70 und 1926/55 wurden im Bereich des Gewerbegebietes und der Mischgebiete sowie der Verkehrsflächen nur teilweise realisiert. Vor allem die Robert-Koch-Straße und die im Bebauungsplan aus 1971 vorgesehene Verbindungsstraße A - H wurden in dem festgesetzten Ausmaß (Straßenbreiten von 18 bis 20 m) nicht realisiert. Die Planung der Straße A - H ist zwischenzeitlich überholt und wird nicht mehr verfolgt. Sie ist daher weder im FNP dargestellt, noch im angrenzenden Bebauungsplan „Sportgelände Schwarzbachtal“ aus dem Jahr 1994/19 aufgenommen worden.

Sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen die MI-Gebiete und das GE-Gebiet nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Stuttgart. Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung geht vor allem bezüglich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse über die heutigen Planungsziele hinaus. Hinsichtlich der Art der Nutzung sind die Mischgebiete und das Gewerbegebiet in Ihren zulässigen Nutzungsarten kaum eingeschränkt.

Der Geltungsbereich ist im städtischen Konzept für den Einzelhandel nicht als zentraler Versorgungsstandort enthalten (GRDs 462/1997). Aufgrund der Randlage zu den bestehenden zentralen Lagen in Vaihingen-Zentrum, Rohr und Dürrlewang sowie mit Rücksicht auf die genannten Zentren soll der Standort nicht für den Einzelhandel entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird neben der Neuordnung der Verkehrsflächen entsprechend dem tatsächlichen Bestand also darauf abgezielt, die bauliche Nutzung in Art und Maß an die heutige Situation und die aktuellen Planungsziele anzupassen.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte und gewerbliche Baufläche, sowie als Fläche für Bahnanlagen bzw. Verkehrsflächen dargestellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sportgelände Schwarzbachtal“ von 1994/19 setzt östlich der Liebknechtstraße ein MI-Gebiet mit einem Nutzungsmaß von GRZ=0,5, GFZ=1,2 und einer Höhe baulicher Anlagen (HbA) \leq 12m fest.

Die ursprünglich im Vorgängerbebauungsplan 1971/70 zulässige Anzahl von bis zu 12 Vollgeschossen wurde damit 1994 bereits auf bis zu 4 Vollgeschosse reduziert.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1971/70 ist entlang der Gäubahn ein GE-Gebiet mit einem Nutzungsmaß von GRZ = 0,8, GFZ = 2,4 und Z = XII festgesetzt. An der Robert-Koch-Straße ist ein MI-Gebiet mit einer GRZ = 0,4, GFZ = 1,0 und Z = III sowie an der Liebknechtstraße ein MI-Gebiet mit einer GRZ = 0,4, GFZ = 1,2 und Z = XII festgesetzt. Die Fläche für die Gäubahn wurde als Fläche für Bahnanlagen im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Verbindungsstraße A - H ist im Bereich der der Liebknechtstraße als 18 bis 20 m breite Verkehrsfläche ohne Anschluss an die Auwiesenstraße festgesetzt.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in den Baugebietstypen MI und GE sind die vorhandenen Bebauungspläne innerhalb des Plangebiets relativ frei. Der Bebauungsplan „Gäubaubahn/Straße A-H“ (Vai 151) von 1971/70 schränkt die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet und im Gewerbegebiet nicht ein. Der Bebauungsplan „Sportgelände Schwarzbachtal“ von 1994/19 schränkt das im Geltungsbereich liegende Mischgebiet nur bezüglich Vergnügungsstätten ein.

Einzelhandelsbetriebe sind somit in diesen Gebieten des Geltungsbereichs bisher zulässig. Der geplante Standort ist im städtischen Konzept für den Einzelhandel allerdings nicht als zentrale Lage enthalten (GRDrs 462/1997) Aufgrund der Randlage zu den bestehenden zentralen Lagen in Vaihingen-Zentrum, Rohr und Dürrolewang sowie zum Schutz der Versorgungsfunktion der genannten Zentren soll der Standort nicht für den Einzelhandel insbesondere nicht für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt werden.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1926/55 nicht realisierte Verkehrsflächen als Verlängerung der Mezgerstraße nach Süden sowie eine Wegeverbindung von der Robert-Koch-Straße zur Mezgerstraße (zwischen Gebäude 65 und 67) fest. Mit dem nichtigen Bebauungsplan 1955/32 sollte die geplante Mezgerstraße aufgehoben werden. Die in nichtöffentlicher Sitzung beschlossene Baustaffel aus dem Jahr 1953 hat die Baustaffel 4 entlang der Robert-Koch-Straße und ein Industriegebiet entlang der Gäubahn vorgesehen.

Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als Baufläche, Bahnfläche und Straßenfläche dargestellt. Die Gäubahn ist als technisches Denkmal in der Liste der Kulturdenkmale eingetragen.

3. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden unterschiedliche Planungsziele verfolgt. Das Planungsrecht soll entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Stuttgart aktualisiert und angepasst werden. Die bisher festgesetzten Baugebiete sollen in ihrem Gebietstypus beibehalten werden. Allerdings werden die möglichen Nutzungsarten eingeschränkt und das Maß der baulichen Nutzungen reduziert.

Der Teilbereich westlich der Gäubahn ist in seinem Bestand teilweise städtebaulich ungeordnet, und weitere Fehlentwicklungen sollen vermieden werden. Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die Flächen entlang der Robert-Koch-Straße städtebaulich fortentwickelt und damit aufgewertet werden. Das vorhandene und verträgliche Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten soll in diesem Zusammenhang gesichert und weiterhin ermöglicht werden.

Das Gebiet westlich der Gäubahn und entlang der Liebknechtstraße ist durch die bestehenden gewerblichen Betriebe geprägt. Angesichts der Knappheit an Gewerbeflächen im Stadtgebiet ist es ein wesentliches Anliegen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, geeignete Flächen für Handwerksbetriebe und das verarbeitende Gewerbe vorzuhalten und vor der Verdrängung durch gewinnträchtigere Nutzungen zu schützen.

Das gesamte Plangebiet liegt darüber hinaus außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche des vom Gemeinderat beschlossenen Konzept „Versorgungszentren und großflächiger Einzelhandel“. Neben der Sicherung der gewerblichen Flächen besteht entsprechend das stadtentwicklungspolitische Ziel, die existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereiche in Rohr und Vaihingen zu schützen und zu stärken. Das Plangebiet als Einzelhandelsstandort zu entwickeln soll daher vermieden werden.

Die bereits aufgeführten Planungsziele werden ergänzt durch die übergeordnete Zielsetzung zur Aufwertung bzw. Verbesserung der stadträumlichen Qualität. Die tatsächlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind gegenüber den im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen reduziert ausgeführt. Entsprechend wird die Zielsetzung verfolgt, die Festsetzungen entsprechend den tatsächlich vorhandenen Verkehrsflächen anzupassen und durch Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums zu ergänzen.

3.1. Baugebiete

Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Beibehaltung der bisher festgesetzten Gebietstypen, allerdings werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt. In den MI-Gebieten sollen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die nach § 6 (2) BauGB allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Im Gewerbegebiet sollen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung für die MI-Gebiete ist mit einer GRZ von 0,5 bzw. GFZ von 1,2 und Z =IV vorgesehen. Für das GE-Gebiet sind eine GRZ von 0,6 und eine Höhe der baulichen Anlagen (HbA) von 12 bis 15 m beabsichtigt.

Einzelhandel

Hinsichtlich des Einzelhandels verfolgt die Stadt Stuttgart entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts insbesondere folgende Zielsetzungen:

- Stärkung der zentralen Lagen und Versorgungsbereiche
- Reservierung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen für kleine und mittlere Betriebe aus dem Produktions- und Dienstleistungssektor.

Um diese städtebaulichen Zielsetzungen sicherzustellen, sollen die derzeit zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Grundlage für diese Zielsetzung ist die mit der GRDRs 462/1997 beschlossene Konzeption „Versorgungszentren und großflächiger Einzelhandel“ und der Orientierungsrahmen der GRDRs 413/1999 („Einzelhandel in Arbeitstättengebieten unterhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 (3) BauNVO“). Danach sollen Einzelhandelsbetriebe vornehmlich in den zentralen Lagen der Stadtbezirke/Stadtteile konzentriert wer-

den. Im Umkehrschluss sollen vor allem Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in peripheren, nicht integrierten Lagen, u. a. in Gewerbe- und Mischgebieten vermieden werden.

Der Ausschluss des Einzelhandels im Geltungsbereich bezieht sich auf alle Sortimentsgruppen. Ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Kraftfahrzeughandel, Bau- und Gartenbedarf, da Standorte für diese Hauptsortimente in den zentralen Lagen in der Regel nicht untergebracht werden können.

3.2. Verkehr

Die Verkehrsflächen der Robert-Koch-Straße und der Liebknechtstraße werden entsprechend dem heutigen Bestand festgesetzt. Die planerisch nicht mehr verfolgte Verbindungsstraße A-H wird damit aufgehoben. Die nicht realisierte Verkehrsfläche im nordwestlichen Geltungsbereich (Verlängerung der Mezgerstraße) soll als Bauland entwickelt werden.

Individualverkehr

Das Gebiet ist über die Robert-Koch-Straße, die Liebknecht-, Waldburg- und die Vischerstraße erschlossen

Öffentlicher Personennahverkehr

Unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich die Bushaltestelle Hegel-Gymnasium der Linien 81,86 und Nachtbuslinie N1. Die Haltestelle Vaihingen Ost der Buslinie 80 befindet sich in der Industriestraße ca. 750 m Entfernung. In ca. 750m Entfernung befindet sich die Haltestelle Vaihingen (S-Bahnlinien S1 bis S3, Stadtbahnlinien U1, U3, U6, U8, Buslinien 81, 82, 84, 826, 86, 751). Das Gebiet ist damit gut an den ÖPNV angeschlossen.

Überörtliche Geh- und Radwege

Überörtliche Radwegeverbindungen sind entlang der Robert-Kochstraße (Hauptroute) sowie der Liebknechtstraße (Nebenroute) vorhanden.

3.3. Grünflächen

Die bisher als Verkehrsfläche festgesetzte und nicht hergestellte Fläche der Verbindungsstraße A - H östlich der Liebknechtstraße wird entsprechend dem FNP als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese Fläche wird heute als Kleingartenanlage genutzt.

3.4. Gemeinbedarfsfläche

Die bisher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und „Parkplatz für Schul-/Bildungszentrum und Sporthalle“ festgesetzte Fläche ist wahrscheinlich für diese Zwecke nicht mehr erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist sie bereits als Grünfläche dargestellt, allerdings wird die Notwendigkeit der Gemeinbedarfsfläche im Rahmen des Verfahrens noch abschließend geklärt. Momentan wird diese Fläche durch eine befristet genehmigte Autowaschanlage genutzt.

4. Umweltbelange

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren aufgestellt. Aufgrund der vorgesehenen Sicherung des Bestandes ist absehbar, dass

keine Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung verursacht werden bzw. solche innerhalb des Baugebiets kompensiert werden können.

Verkehrslärm

Nach der Verkehrslärmkarte ergeben sich folgende Lärmwerte im Bereich
Robert-Koch-Straße tags 65 bis 71dB(A) nachts 54 bis 64 dB(A)
Liebknechtstraße tags 60 bis 70 DB(A) nachts 49 bis 63 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005, 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, werden damit überschritten.

Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen wird im weiteren Verfahren geprüft werden.

§ 42 BNatSchG

Mit der Planung sind keine Beeinträchtigungen potenzieller Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten verbunden. Diese Lebensstätten sollen vielmehr durch die Festsetzung von Grünflächen und die Einschränkung von Baurecht gesichert werden. Eine Erfassung der nach § 42 BNatSchG geschützten Arten wird nicht erforderlich.

5. Flächenbilanz

Geltungsbereich ca. 120 000m²

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 31. Oktober 2007

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor