

Stuttgart, 18.01.2012

**Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 1580/3
(Osterbronnstraße 50) im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 266)**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	14.02.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.02.2012

Beschlußantrag:

Aufgrund der §§ 14 (1) BauGB und 16 (1) BauGB wird die Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 1580/3 (Osterbronnstraße 50) im Stadtbezirk Vaihingen beschlossen. Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 16. Dezember 2011 in der Anlage 2 dargestellt.

Begründung:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 1. März 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Zentrum Dürtlewang (Vai 263) beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine zukunftsfähige Entwicklung als Zentrum des Stadtteils Dürtlewang zu ermöglichen. Der existierende Versorgungsbereich soll geschützt und gestärkt werden, eine Einzelhandelsansiedlung ist ausdrücklich erwünscht. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros sollen deshalb ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Zentralität und der Funktion des Standorts an der Osterbronnstraße soll eine angemessene Höhe baulicher Anlagen ermöglicht werden. U. a. durch die Vorgabe einer Mindesthöhe soll die Realisierung einer dem zentralen Standort angemessenen Baumasse gewährleistet werden. Eine großflächige eingeschossige Bebauung soll deshalb vermieden werden. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die bestehende Parkanlage soll als öffentliche Grünfläche erhalten und durch angemessene Grünstrukturen in angrenzenden Bereichen ergänzt werden. Die Osterbronnstraße soll im Rahmen eines Gesamtkonzepts neu gestaltet werden.

Bauvoranfrage Osterbronnstraße 50

Im Gebäude Osterbronnstraße 50 befindet sich heute ein Supermarkt mit ca. 500 m² Verkaufsfläche, dessen Betreiber die Aufgabe der Supermarktnutzung beabsichtigt.

Am 14. Januar 2011 wurde eine Bauvoranfrage über die Erstellung eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes und die Herstellung von 79 oberirdischen Stellplätzen auf dem Flurstück 1580/3 (Osterbronnstraße 50) unter Einbeziehung der westlich und nördlich angrenzenden städtischen Flächen gestellt. Das Vorhaben wäre nach § 34 BauGB genehmigungsfähig gewesen.

Das Vorhaben entspricht bezüglich der geplanten Art der Nutzung den Zielen des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Es widerspricht jedoch bezüglich der Gebäudehöhe und der Parkierung den städtebaulichen Zielen des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Die Voraussetzungen für die Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB lagen mit dem am 17. März 2011 öffentlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss zum oben genannten Bebauungsplan vor. Unter Anrechnung von 3 Monaten ab der vollständigen Vorlage der Bauantragsunterlagen erfolgte die Zurückstellung der eingangs beschriebenen Bauvoranfrage für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 21. März 2012. Gegen diese Zurückstellung wurde vom Antragsteller kein Widerspruch eingelegt.

Da der Bebauungsplan Zentrum Dürrolewang (Vai 263) bis zum Ablauf der Zurückstellung des Vorhabens nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans eine Veränderungssperre für den Bereich der Bauvoranfrage Osterbronnstraße 50 (Flurstück 1580/3) notwendig.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Beteiligte Stellen

OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung Veränderungssperre
2. Lageplan zur Veränderungssperre (Verkleinerung vom 16. Dezember 2011)
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zum Bebauungsplan (Vai 263) vom 13. Dezember 2010 mit Checkliste Umweltprüfung
4. Lageplan Bauvorhaben

Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 1580/3 (Osterbronnstraße 50) im Stadtbezirk Vaihingen

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

§ 1

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

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Flurstück 1580/3 (Osterbronnstraße 50). Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1:2500 vom 16. Dezember 2011 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.

Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan „Zentrum Dürrolewang“ (Vai 263) im Stadtbezirk Vaihingen

Inhaltsübersicht

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur
4. Planerische Zielsetzungen
5. Erschließung
6. Umweltbelange
7. Flächenbilanz

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Stadtteil Dürrolewang im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen ist ein in den 50er- und 60er-Jahren entstandener Siedlungsschwerpunkt mit heute ca. 3.700 Einwohnern. Die Versorgung des Stadtteils mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen wird durch die Ladenzeile an der Osterbronnstraße abgedeckt.

Der Bereich an der Osterbronnstraße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart als E-Zentrum mit örtlicher Bedeutung (kein großflächiger Einzelhandel mit Ausnahme von Lebensmittel unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl in angrenzenden Wohngebieten) ausgewiesen. Es besteht dementsprechend das stadtentwicklungspolitische Ziel, diesen existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu stärken, unter anderem auch durch den Ausschluss von Spielhallen. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine zukunftsfähige Entwicklung als Zentrum des Stadtteils Dürrolewang zu ermöglichen.

Insbesondere durch die Realisierung der Stadtbahnverlängerung U12 bis zur Galileistraße wird für den Bereich der Osterbronnstraße ein Entwicklungsschub erwartet. Mittels des aufzustellenden Bebauungsplans soll den heutigen Anforderungen an Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen hinsichtlich Größe und Organisation Rechnung getragen werden. Um die Gesamtentwicklung entlang der Osterbronnstraße inklusive angrenzender Bereiche (z.B. Grünzug im rückwärtigen Bereich) zu steuern, wird ein großräumiger Geltungsbereich (inklusive Osterbronnstraße, Parkanlage, Ecke Galilei-/Herschelstraße) gefasst. Die Osterbronnstraße soll in diesem Zusammenhang umgestaltet und die vorhandene Parkanlage geschützt werden.

Die heutige Bebauung hat sich nach den nicht-rechtswirksamen Bebauungsplänen aus den Jahren 1957, 1959 bzw. 1962 (nö-Pläne) entwickelt. Nur für den östlichen Teilbereich (Ecke Osterbronn-/Galileistraße) liegt ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 vor. Um die skizzierte nachhaltige Entwicklung als

Versorgungsstandort zu ermöglichen, ist die Schaffung eines neuen Planungsrechts erforderlich. Die aktuelle planungsrechtliche Grundlage (§ 34 BauGB) bietet keine ausreichende Möglichkeit, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne der planerischen Zielsetzungen für diesen Bereich zu gewährleisten.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gemischte Baufläche, Grünfläche „Parkanlage, Landschaftspark“ sowie Wohnbaufläche (im Bereich Herschelstraße 1 + 3) dar. Der Bereich ist außerdem als Nachbarschaftszentrum (Z) mit bis zu 30 Läden dargestellt. In westlicher Richtung schließt die Darstellung „Grünkorridor/ Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche“ an. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist auf Basis der planerischen Zielsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans gegeben.

Ein qualifiziertes Planungsrecht (Bebauungsplan 1968/14) besteht für die Grundstücke Osterbronnstraße 72 bis 80. Für diesen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Darüber hinaus sind 2 Vollgeschosse (Z=II), geschlossene Bebauung und Flachdach festgesetzt. Für das Grundstück Osterbronnstraße 82 wurde ebenfalls ein WA festgesetzt, allerdings sind Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO hier allgemein zulässig. Weiterhin wird für das Grundstück eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 1,0, acht Vollgeschosse (Z= VIII) und ein Flachdach festgesetzt.

In den übrigen Teilen des Plangebiets hat sich die Bebauung nach den nicht-rechtswirksamen Bebauungsplänen aus den Jahren 1957/58, 1959/79, 1962/134 sowie der nicht rechtswirksamen Baustaffel 5 entwickelt (nö-Pläne). Der einfache Bebauungsplan aus dem Jahr 1908 wurde in diesen Bereichen nicht realisiert. Dieser Teil des Geltungsbereiches wird momentan nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Der Textbebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere“ 1989/18 kann in Gebieten nach § 34 BauGB nicht angewandt werden, so dass nicht auszuschließen ist, dass Vergnügungsstätten nach § 34 BauGB zulässig wären.

Der Bereich an der Osterbronnstraße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart als E-Zentrum (mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.400 m²) ausgewiesen. Aufgrund der bestehenden Angebote übernimmt der Standort die Versorgungsfunktion für den Nahbereich. Diese Funktion soll auch langfristig gesichert bzw. gestärkt werden.

3. Bestehende Bauungs- und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich ist durch eine für die 60er-Jahre typische Bebauung gekennzeichnet. Entlang der Osterbronnstraße dehnt sich insbesondere durch die vorhandene Parzellierung der Grundstücke eine kleinteilige Bebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach aus. Ausgenommen von dieser baulichen Struktur ist das Gebäude Osterbronnstraße 82 mit acht Geschossen, das im Erdgeschoss einen Kfz-Handel beherbergt und in den oberen Geschossen

Wohnen.

In der Erdgeschosszone der Bebauung entlang der Osterbronnstraße finden sich vorwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für die Nahversorgung wieder, die in dem oberen Geschoss durch die Wohnnutzung ergänzt werden. Besonders prägend ist hierbei die Kleinteiligkeit der Betriebe (Größen deutlich unter 200 m²), die allerdings den heutigen und zukünftigen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nur bedingt Rechnung tragen kann. Der Supermarkt „Osterbronnstraße 50“ mit seinen ca. 500 m² Verkaufsfläche bildet in diesem Zusammenhang den Magnetbetrieb für den gesamten Versorgungsbereich.

Unmittelbar westlich angrenzend zur Osterbronnstraße 50 befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, dessen Stellplätze auch durch Kunden des Supermarkts genutzt werden. Der öffentliche Parkplatz ist in seinem Erscheinungsbild vor allem durch seinen Baumbestand geprägt. Die Schutzwürdigkeit des Baumbestands hinsichtlich Qualität und Vitalität ist im weiteren Verfahren noch zu untersuchen.

Die Geschäfte und Läden entlang der Osterbronnstraße öffnen sich zu zwei Seiten, wobei die Haupteingänge und die Warenpräsentation vor allem zum Fußwegbereich an der Parkanlage orientiert sind. Der Grünzug bzw. die Parkanlage im rückwärtigen Bereich schafft Aufenthaltsqualität und erhöht die Attraktivität des Standorts. Gleichzeitig ist der Grünzug verbindendes Element zum Wohngebiet Dürtlewang.

Die Osterbronnstraße als weiterer Zugang zur Ladenzeile ist mit einer 12 m breiten Fahrbahn und beidseitigem Parkstreifen ausgeführt. Zusammen mit den vorhandenen Gehwegen und teilweise straßenbegleitenden Grünstreifen ergibt sich der insgesamt großzügige Querschnitt der Osterbronnstraße von 16 bis zu 24 m.

4. Planerische Zielsetzungen

Der Bereich an der Osterbronnstraße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart als E-Zentrum ausgewiesen. Es besteht dementsprechend das stadtentwicklungspolitische Ziel, diesen existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu stärken. Insbesondere durch die Realisierung der Stadtbahnverlängerung U12 bis zur Galileistraße wird für den Bereich der Osterbronnstraße ein Entwicklungsschub erwartet.

Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine zukunftsfähige Entwicklung als Zentrum des Stadtteils Dürtlewang zu ermöglichen. Diese zentrale Funktion soll auch durch eine Nutzungsmischung gekennzeichnet sein. Neben Einzelhandelsnutzungen sollen daher sowohl ergänzende Dienstleistungen und soziale Einrichtungen als auch Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich daher im Wesentlichen an einem Mischgebiet (MI). Darüber hinaus ist auch ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb (Ecke Osterbronn-/Dürtlewangstraße) denkbar, der nachhaltig die Funktion zur Versorgung des Nahbereichs gewährleistet.

Aufgrund der zentralen Lage sind die Flächen entlang der Osterbronnstraße auch ein potenzielles Zielgebiet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros). Da die damit verbundenen negativen Auswirkungen (Trading-Down-Effekt) vermieden und der zentrale Versorgungsbereich geschützt werden sollen, wird diese Nutzungsart neu geregelt bzw. ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Mittels des aufzustellenden Bebauungsplans soll den heutigen baulichen Anforderungen, insbesondere bei Einzelhandelsbetrieben hinsichtlich Größe und Organisation, Rechnung getragen werden. Daher sollen im Rahmen des Bebauungsplans Entwicklungsmöglichkeiten durch entsprechende zusammenhängende Bauzonen geschaffen werden.

Aufgrund der Zentralität und der Funktion des Standorts an der Osterbronnstraße soll eine angemessene Höhe baulicher Anlagen ermöglicht werden. Dabei wird von einer dreigeschossigen Bebauung (bisher maximal zwei Geschosse) ausgegangen, die in Abhängigkeit vom städtebaulichen Gesamtkonzept in Teilbereichen auch ein bis zwei Geschosse höher sein kann. Im Rahmen einer städtebaulichen Studie soll dies für den Gesamtbereich vertiefend untersucht werden.

Planerische Zielsetzung ist es auch, aufgrund des breiten Querschnitts der Osterbronnstraße eine ausgewogene Dimension des Stadtraumes zu erreichen. Daher soll u. a. durch die Vorgabe einer Mindesthöhe die Realisierung einer dem zentralen Standort angemessenen Baumasse gewährleistet werden. Eine großflächige, eingeschossige Bebauung soll vermieden werden.

Grün- und Freiraumstruktur

Die Geschäfte und Läden entlang der Osterbronnstraße öffnen sich zu zwei Seiten, wobei die Haupteingänge und die Warenpräsentation vor allem zum Fußwegbereich an der Parkanlage orientiert sind. Der Grünzug bzw. die Parkanlage im rückwärtigen Bereich erhöht die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität des Standorts. Gleichzeitig ist sie verbindendes Element zum Wohngebiet Dürrolewang.

Daher besteht die planerische Zielsetzung, die bestehende Parkanlage als öffentliche Grünfläche zu erhalten und durch angemessene Grünstrukturen in angrenzenden Bereichen zu ergänzen. Insbesondere den bestehenden, erhaltenswerten Baumbestand am öffentlichen Parkplatz gilt es in ein neues Gesamtkonzept zu integrieren. Daher ist auch eine weitergehende Untersuchung des Baumbestands erforderlich.

5. Erschließung

Innerhalb des Bebauungsplans werden sowohl die Neugestaltung der Osterbronnstraße als auch die Endhaltestelle der Stadtbahn U12 im Bereich der Galileistraße aufgenommen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Nähe zur S-Bahnstation Rohr sowie die Buslinie 81 gut durch den ÖPNV erschlossen. Durch die Realisierung der Stadtbahn U12 bis zur Galileistraße in naher Zukunft ist ein Entwicklungsschub für den Stadtbezirk Dürrolewang zu erwarten. Die Ergänzung des ÖPNV-Angebots durch die Stadtbahn erhöht sowohl die Attraktivität als Einzelhandelsstandort an der Osterbronnstraße als auch die Qualität als Wohnstandort im gesamten Stadtteil. Der Bereich der neuen Stadtbahntrasse wird nachrichtlich übernommen.

Geh- und Radwegeverbindungen

Der Geltungsbereich ist fußläufig ebenfalls gut erschlossen. Das Plangebiet profitiert dabei insbesondere von dem Fußgängerstrom von der S-Bahn-Haltestelle Rohr zum Wohngebiet „Dürrolewang“. Die Fußwegeverbindung entlang der Parkanlage wird dabei stark

frequentiert. Der Fahrradverkehr wird bisher an der Osterbronnstraße auf der Fahrbahn geführt. Übergeordnete Zielsetzung ist die Aufwertung des Erscheinungsbildes in der Osterbronnstraße und die damit verbundene Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer.

Individualverkehr

Das Gebiet ist über die Osterbronnstraße erschlossen. Die fußläufige Erschließung erfolgt vorwiegend über die Wegeverbindung entlang der Parkanlage. Die Osterbronnstraße soll im Rahmen eines Gesamtkonzepts neu gestaltet werden. In diesem Zusammenhang sind die Reduzierung der Fahrspuren, die Neuordnung der Parkierung sowie die Anpflanzung von Bäumen wesentliche Elemente. Die Anlieferungsfunktionen von der Osterbronnstraße sind dabei zu berücksichtigen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen oder alternativ oberirdisch innerhalb der Bauzonen untergebracht werden. Vor dem Hintergrund einer Erhöhung der baulichen Ausnutzung entlang der Osterbronnstraße erscheint die Deckung des Stellplatzbedarfs in Tiefgaragen allerdings als die städtebaulich sinnvollste Lösung. Auch dies ist im Rahmen einer vertiefenden städtebaulichen Untersuchung noch zu prüfen.

6. Umweltbelange

Geschützte Tierarten

Ob eine Untersuchung zu Vorkommen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten erforderlich ist, wird noch geprüft.

Baumbestand

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes (Ecke Dürrolewang-/Osterbronnstraße) und im vorhandenen Park befindet sich ein umfangreicher Baumbestand. Hier ist eine weitergehende Untersuchung erforderlich, inwieweit es sich um schützenswerte Bäume handelt.

Lärm

Aus der Lärmkarte Filder aus dem Jahr 2000 können folgende Werte abgeleitet werden.

- Osterbronnstraße: tags 66 bis 67 dB (A), nachts 60 bis 62 dB (A)
- Siriusweg: tags 55 bis 59 dB (A), nachts 48 bis 53 dB (A).

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen werden können bzw. müssen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im weiteren Verfahren geprüft.

7. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,5 ha.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 13. Dezember 2010

gez.
Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor