

Stuttgart, 23.03.2010

**Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für die Flurstücke 3086, 3087, 3093/1 und 3095 Katzenbachstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 257) gemäß § 17 (1) BauGB**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	20.04.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.04.2010

**Beschlußantrag:**

**Beschlussantrag:**

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für die Flurstücke 3086, 3087, 3093/1 und 3095 Katzenbachstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 257) wird als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 20. November 2008 beschlossene und am 28. November 2008 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre (Vai 257) für die Flurstücke 3086, 3087, 3093/1 und 3095 Katzenbachstraße im Stadtbezirk Vaihingen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 20. Januar 2010 im Maßstab 1:2500 (Anlage 2) mit dem Satzungstext (Anlage 1) dargestellt.

**Begründung:**

Bebauungsplanverfahren Katzenbachstraße (Vai 249)

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 29. April 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Katzenbachstraße (Vai 249) beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 15. Mai 2008. Eines der Ziele dieses Bebauungsplanes war es ursprünglich, die bestehenden Siedlungsflächen an zwei Standorten angemessen zu erweitern, um dem städtebaupolitischen Ziel zur Schaffung von Wohnraum gerecht zu werden. Im Zusammenhang mit der Diskussion über die Erhaltung von Freiflächen wurde am 17. November 2009 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen,

dass die Schaffung von Neubaugebieten u. a im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Katzenbachstraße (Vai 249) nicht mehr verfolgt wird. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist hiervon nicht betroffen, da hier keine Neubebauung vorgesehen war.

Als weiteres - im Aufstellungsbeschluss dargelegtes - Ziel sollten die heute vorhandenen Freiflächen bis zur Autobahn entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart gesichert werden. Dieses planerische Ziel wird auch weiterhin verfolgt, und auf die - mit Beschluss des UTA vom 17. November 2009 - aufzugebenden Neubaugebiete ausgeweitet. Für die Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplanes auf Ebene des Bebauungsplans ist es erforderlich, das bisherige Planungsrecht - den einfachen Bebauungsplan von 1928 - aufzuheben, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung klarstellend zu regeln. Die bisher vorgesehene Flächennutzungsplanänderung ist nicht mehr erforderlich und wird deshalb nicht mehr weiterbearbeitet. Die in Anlage 4 dargestellte FNP-Änderung (2010 neu) ist somit gegenstandslos.

Im Übrigen wird auf die Anlage 3 „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ verwiesen.

Als weiteres Ziel sollten die heute vorhandenen Freiflächen bis zur Autobahn entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart gesichert werden.

Dieses planerische Ziel wird auch weiterhin verfolgt, und auf die aufgegebenen Neubaugebiete ausgeweitet. Für die Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplanes auf Ebene des Bebauungsplans ist es erforderlich, das bisherige Planungsrecht - den einfachen Bebauungsplan von 1928 - aufzuheben, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung klarstellend zu regeln.

Im Übrigen wird auf die Anlage 3 „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ verwiesen.

### Bauvoranfragen

Am 25. Februar 2008 wurde eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses auf den Flurstücken 3095 und 3093/1 gestellt. Das Vorhaben widerspricht den städtebaulichen Zielen des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, der für diesen Bereich „Sicherung der Freiflächen“ und keine Bebauung vorsieht. Die Voraussetzungen, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB zurückzustellen, lagen mit dem am 15. Mai 2008 bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan vor. Unter Anrechnung von 3 Monaten ab Antragsstellung erfolgte die Zurückstellung der oben genannten Bauvoranfrage für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 25. Mai 2009. Die Bauvoranfrage wurde am 7. Mai 2009 auf Grundlage der beschlossenen Veränderungssperre abgewiesen. Ein Widerspruch gegen diese Entscheidung wurde nicht erhoben.

Im Jahr 2002 wurden für die angrenzenden Flurstücke 3086 und 3087 eine

Bauvoranfrage für die „Erstellung von 2 Doppelwohngebäuden und Herstellung von 4 Stellplätzen“ gestellt, die am 23. Oktober 2002 vom Baurechtsamt negativ beschieden worden ist. Der Widerspruch gegen die Entscheidung wurde dem Regierungspräsidium vorgelegt. Bisher liegt noch keine Entscheidung vor. Diese Flurstücke wurden ebenfalls

in den Geltungsbereich der Veränderungssperre miteinbezogen, da auch diese geplante Bebauung den Zielen des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans widerspricht der für diesen Bereich „Sicherung der Freiflächen“ und keine Bebauung vorsieht

### Veränderungssperre

Um die städtebaulichen Ziele sicherstellen zu können, trat zur Sicherung der Planung am 28. November 2008 eine Veränderungssperre für den Bereich der o. g. Bauvoranfragen gem. §§ 14 und 16 in Kraft. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 (1) BauGB. Sie tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, wenn sie nicht verlängert wird. Auf diese Zweijahresfrist ist der seit der ersten Zurückstellung der vorliegenden Bauvoranfrage gem. § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Geltungsdauer der Satzung endet für den Bereich somit am 25. Mai 2010.

Bis zu dieser Zeit wird das Bebauungsplanverfahren noch nicht zum Abschluss gebracht werden können, da durch den Beschluss des UTA vom 17. November 2009 die Neubaugebiete aufgegeben worden sind und deshalb die Planung überarbeitet werden muss. Die Notwendigkeit der Weiterführung der Planung sowie deren zeitliche Sicherung erfordern eine Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr gem. § 17 (1) BauGB.

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 3) haben sich bezüglich der beabsichtigten Sicherung der heute nicht überbauten Flächen und der damit verbundenen Aufhebung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1928 nicht geändert und bestehen somit weiterhin. Das ursprünglich städtebaupolitische Ziel zur Schaffung von Wohnraum und der Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik jedoch nicht mehr weiterverfolgt.

Die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanverfahren gem. § 4 BauGB wurde im Sommer 2009 durchgeführt. Durch die geänderte Planung ist eine erneute Beteiligung der Behörden als nächster Verfahrensschritt erforderlich. Danach erfolgt die Vorbereitung der öffentlichen Auslegung.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Beteiligte Stellen**

keine

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

Antrag Nr. 333/2009 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 22. September 2009 "Damit Freiflächen frei bleiben"

Antrag Nr. 332 der Bündnis 90/Die Grünen-Gemeinderatsfraktion vom 22. September 2009, "Versiegelung stoppen, Freiflächen und Stadtklima schützen"

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
2. Lageplan zur Verlängerung der Veränderungssperre
3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Katzenbachstraße (Vai 249)
4. Übersicht ursprünglich geplante Neubaugebiete

**Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der  
Veränderungssperre für die Flurstücke 3086, 3087, 3093/1 und 3095  
Katzenbachstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 257)**

**§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 die Flurstücke 3086, 3087, 3093/1 und 3095 im Stadtbezirk Vaihingen. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1:2500 vom 20. Januar 2010 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 bauliche Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

**§4**

Vorhaben, die vor 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).