

Stuttgart, 22.04.2015

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Historischer Ortskern um die Martinskirche im Stadtbezirk Möhringen (Mö 239)
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	05.05.2015
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	13.05.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.05.2015

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Historischer Ortskern um die Martinskirche im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen (Mö 239) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der künftige Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 10. März 2015.

Begründung

Das Plangebiet befindet sich im historischen Ortskern Möhringens und umfasst die Baublöcke um die Martinskirche einschließlich dieser. Als Keimzelle der Siedlungsentwicklung Möhringens handelt es bei dem Plangebiet um einen stadteschichtlich und städtebaulich bedeutsamen Bereich. Der Charakter des historischen Ortskerns soll grundsätzlich erhalten bzw. allenfalls behutsam und unter Beachtung der historischen Bezüge fortentwickelt werden. In diesem Zusammenhang soll bei weiteren Bauvorhaben darauf geachtet werden, dass diese in ihrer Dimensionierung, Kubatur und/oder ihren sonstigen wesentlichen Gestaltungsmerkmalen auf den städtebaulichen Kontext angemessen Rücksicht nehmen. Bislang sind zumindest im unmittelbaren Umfeld der Martinskirche nur sehr vereinzelt Gebäude vorhanden, die gestalterisch im oben verstandenen Sinne aus dem Rahmen fallen. Da zu befürchten ist, dass die zukünftige

bauliche Entwicklung auf den städtebaulichen Kontext nur unzureichend Rücksicht nehmen wird und dies nicht mit dem bestehenden Planungsrecht verhindert werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass aktuell für das Grundstück Oberdorfplatz 12 ein Bauantrag für ein Wohngebäude vorliegt, welches sich nicht mit den oben genannten Planungszielen vereinbaren lässt. Soweit dieses Vorhaben nach geltendem Recht planungsrechtlich zulässig wäre, ist auf Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses eine Zurückstellung des Baugesuches nach § 15 BauGB vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan soll zugleich das bislang bestehende und inhaltlich an vielen Stellen überholte Planungsrecht im Umfeld der Martinskirche angepasst werden. Die bislang geltenden Bebauungspläne 1845/1 (Kirchplatz Möhringen) und 1944/3 (Sigmaringer Straße Möhringen) setzen als einfache Bebauungspläne lediglich Baulinien fest. Der Verlauf der festgesetzten Baulinien entspricht stellenweise noch alten Verkehrsplanungen, welche in dieser Form nie realisiert worden sind und auch nicht mehr realisiert werden sollen, und weicht dementsprechend erheblich von der heutigen städtebaulichen Situation ab.

Im aufzustellenden Bebauungsplan sollen u. a. folgende Festsetzungen getroffen werden:

- **Art der baulichen Nutzung:** Für den Großteil des Plangebiets ist die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO und/oder eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO vorgesehen. Für Randbereiche (Pezoldstraße, Kalkhofstraße) ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets geplant. Mit dem Bebauungsplan soll zudem der Einzelhandel entsprechend dem Einzel- und Zentrenkonzept gesteuert und damit das Konzept für den Bereich des Plangebiets umgesetzt werden.
- **Maß der baulichen Nutzung:** Im Großteil des Plangebiets wird sich die Grundflächenzahl aller Voraussicht nach an den in der BauNVO genannten Obergrenzen orientieren. Zudem ist die Begrenzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse auf 2 im Großteil des Plangebiets und zumindest im Bereich um die Martinskirche die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe vorgesehen. Letztere sollen als Mindest- und Maximalmaße festgesetzt werden, um sicherzustellen, dass die Baukörper sich hinsichtlich der Höhenentwicklung in einem bestimmten Rahmen bewegen und damit diesbezüglich entsprechend abgestimmt sind. Des Weiteren ist geplant, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen die First- und Traufhöhen aufeinander abzustimmen sind.
- **Überbaubare Grundstücksfläche:** Die bislang rechtswirksam festgesetzten Baulinien sind teilweise als veraltet anzusehen und sollen daher an die aktuellen Gegebenheiten und städtebaulichen Erfordernisse angepasst werden. Inwieweit eine Freihaltung von Blockinnenbereichen als städtebaulich erforderlich anzusehen ist, wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.
- **Örtliche Bauvorschriften:** Zur Sicherung eines ansprechenden und abgestimmten städtebaulichen Erscheinungsbildes sind örtliche Bauvorschriften zur Dachform vorgesehen. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand werden für den Großteil des Plangebiets mit Blick auf die bestehende Prägung ausschließlich Satteldächer als sinnvolle Dachform angesehen. Über die Dachform hinaus sollen im aufzustellenden Bebauungsplan auch weitere örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung (z. B. hinsichtlich Dachgauben) getroffen werden. Schließlich sollen örtliche Bauvorschriften u. a. zu Werbeanlagen getroffen werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und soll deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m² liegen. Die weiteren Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB liegen vor.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird in der Weise vorgenommen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer eines Monats im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Möhringen öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin gegeben.

Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 10. März 2015 wird verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 10. März 2015
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 10. März 2015

