

## **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Unterjesingen**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Ortsdurchfahrt Unterjesingen" -  
Beschluss einer Veränderungssperre**  
**Bezug:** 2/2013  
**Anlagen:** 1 Anlage 1\_Veränderungssperre  
Anlage zur Veränderungssperre

---

### **Beschlussantrag:**

Die Satzung über eine Veränderungssperre (Anlage 1) wird nach §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) beschlossen.

### **Ziel:**

Zur Sicherung der Planungen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ soll eine Veränderungssperre beschlossen werden. Vorhaben und Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen einem Bau- bzw. einem Veränderungsverbot. Durch Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB kann dieses im Einzelfall überwunden werden.

### **Begründung:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Für die Ortschaft Unterjesingen stellen die in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung verlaufenden Ortsdurchgangsstraßen, die Jesinger Hauptstraße (B28) und die Rottenburger Straße (L372), die zentralen Erschließungsachsen dar, von denen die untergeordneten Anliegerstraßen zur Erschließung

der hauptsächlich von Wohnnutzung geprägten Bereiche abzweigen. Entlang der Jesinger Hauptstraße (B28) und der Rottenburger Straße (L372) befinden sich neben Wohnnutzungen die wesentlichen versorgungsrelevanten und öffentlichkeitswirksamen Nutzungen, wie z. B. Läden, Gaststätten und auch die Verwaltungsstelle selbst.

Bei der Baurechtsbehörde gingen zwei Baugesuche ein, die die Genehmigung von großflächigen Werbeanlagen entlang der Ortsdurchfahrt zum Ziel haben. Die beantragten Werbeflächen für wechselnde Fremdwerbung an einem Gebäude an der Rottenburger Straße und freistehend auf einem Grundstück an der Jesinger Hauptstraße haben eine Größe von ca. 3,60 m auf 2,60 m (9,36 m<sup>2</sup>) und sind von der Ortsdurchfahrt aus sehr gut einsehbar. Gegen beide Bauvorhaben äußerte der Ortschaftsrat Unterjesingen erhebliche Bedenken.

Fremdwerbeanlagen stellen nicht störende gewerbliche Anlagen dar, die über die bestehenden Regelungen zur Art der baulichen Nutzung zumindest in Teilbereichen der Ortsdurchfahrt heute zulässig wären. Gestalterische Regelungen zu Werbeanlagen gibt es in Unterjesingen bislang nicht.

Die Baugesuche für die Werbeanlagen an der Ortsdurchfahrt Unterjesingen geben Anlass, die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung zu überprüfen und zu differenzieren. Die planungsrechtlichen Regelungen sollen durch gestalterische Regelungen ergänzt werden. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in seiner Sitzung am 04.02.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Daraufhin wurden die beantragten Werbeanlagen (s. oben) durch die Baurechtsbehörde bis 21.11.2013 und 20.12.2013 zurückgestellt. Da die Zurückstellungszeit für eine der beantragten Werbeanlage am 21.11.2013 endet, soll nun zur Sicherung der Planungen für den kompletten Bereich eine Veränderungssperre erlassen werden.

## **2. Sachstand**

Entlang der Ortsdurchfahrt Unterjesingen existieren verschiedene Ortsbaupläne und Bebauungspläne. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sind zumindest in Teilbereichen der Ortsdurchfahrt nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Gestalterische Regelungen gibt es nur eingeschränkt. Eine Ortsbildsatzung, über die ein gestalterischer Rahmen für die Zulässigkeit u. a. von Werbeanlagen definiert ist, gibt es in Unterjesingen nicht.

Mit dem Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ sollen bezüglich der Art der baulichen Nutzung künftig differenzierte Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen getroffen werden. Ergänzt werden sollen diese planungsrechtlichen Regelungen durch gestalterische Regelungen, sogenannte örtliche Bauvorschriften. Dadurch sollen die städtebaulichen und gestalterischen Ziele entlang der Ortsdurchfahrt umgesetzt werden.

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften hat die Verwaltung bereits eine Bestandsaufnahme vorhandener Werbeanlagen durchgeführt. Um verbindliche Aussagen zur Art der baulichen Nutzung treffen zu können, wurde ein Lärmgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse zwischenzeitlich vorliegen. Derzeit arbeitet die Verwaltung ein städtebauliches und gestalterisches Konzept aus, das dann in einen Bebauungsplanentwurf und einen Entwurf für örtliche Bauvorschriften einfließt. Die Verwaltung rechnet damit, dass der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften im Winter 2013/2014 in die

Gremien zur Billigung eingebracht werden kann. Nach Beschlussfassung startet das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und die Behörden.

Damit die städtebaulichen Ziele für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ gesichert werden, soll im Bereich der Ortsdurchfahrt Unterjesingen nun eine Veränderungssperre erlassen werden.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Zur Sicherung der Planungen im Bereich „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ wird eine Veränderungssperre erlassen.

### **4. Lösungsvarianten**

Verzicht auf eine Veränderungssperre:

Die Bauanträge zur Errichtung von großflächigen Werbeanlagen entlang der Ortsdurchfahrt müssten positiv beschieden werden, wodurch die zentrale Funktion der Ortsdurchfahrt städtebaulich und gestalterisch erheblich beeinträchtigt würde.

### **5. Finanzielle Auswirkung**

Keine. Dauert die Veränderungssperre allerdings länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (vgl. § 18 BauGB).

### **6. Anlagen**

Satzung über eine Veränderungssperre mit Lageplan vom 29.11.2012 (Anlage 1)