

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Bebauungsplan "Foyer/Blauer Turm" - Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre
Bezug:	417/2011, 399/2012, 108/2013
Anlagen: 1	Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre (Anlage 1) Lageplan zur Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre (zu Anlage 1)

Beschlussantrag:

Die seit dem 03.11.2012 rechtskräftige Satzung über die Veränderungssperre im Bereich „Foyer/Blauer Turm“ vom 31.10.2012 mit Lageplan vom 23.11.2011 wird für die Grundstücke Flst.-Nrn. 6787 und 6786, Gebäude Friedrichstraße 19 und 21 gemäß § 17 BauGB um ein Jahr verlängert (vgl. Anlage 1).

Ziel:

Der Gemeinderat hat am 15.12.2011 beschlossen, für den Bereich „Foyer/Blauer Turm“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan umfasst sowohl das Grundstück Flst.-Nr. 6780/1, ehemals Gebäude Friedrichstraße 12 (Foyer) als auch die Grundstücke Flst.-Nr. 6787, Friedrichstraße 19 und Flst.-Nr. 6786, Friedrichstraße 21 (Blauer Turm). Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen südlichen Stadteingang zu entwickeln und mit dem Versorgungsbereich des südlichen Stadtzentrums zu verknüpfen.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Gemeinderat am 25.10.2012 für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Foyer/Blauer Turm“ eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 03.11.2012 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 19.12.2013 außer Kraft.

Damit die Planungen im Bereich „Foyer/Blauer Turm“ weiterhin gesichert werden, soll die Verände-

zungssperre für den Bereich Friedrichstraße 19 und 21, der außerhalb des Sanierungsgebiets „Südliches Stadtzentrum“ liegt, um ein Jahr verlängert werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die beiden Grundstücke Flst.-Nr. 6780/1, ehemals Gebäude Friedrichstraße 12 (Foyer) und Flst.-Nr. 6786, Friedrichstraße 21 (Blauer Turm) bilden zusammen mit dem Grundstück Flst.-Nr. 6787, Friedrichstraße 19 den südöstlichen Eingang ins Tübinger Stadtzentrum. Städtebauliches Ziel ist es, dort eine dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Einrichtungen – analog den Zielsetzungen im restlichen südlichen Stadtzentrum - umzusetzen. Dabei soll der zentrale Versorgungsbereich des südlichen Stadtzentrums gestärkt und mit dem Entree Friedrichstraße 12, 19 und 21 verbunden werden. In diesem Zusammenhang muss die Zulässigkeit von Nutzungen geprüft und planungsrechtlich verankert werden. Darüber hinaus soll der Bereich als Gelenk zwischen Güterbahnhof und südlichem Stadtzentrum städtebaulich betont und gestalterisch aufgewertet werden, um der Eingangssituation gerecht zu werden. Diese städtebaulichen Zielsetzungen können mit dem geltenden Planungsrecht nicht umgesetzt werden, weshalb der Gemeinderat am 15.12.2011 beschlossen hat, für den Bereich „Foyer/Blauer Turm“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.04.2013 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südliches Stadtzentrum“ beschlossen. Die Sanierungssatzung ist durch Bekanntmachung am 27.04.2013 in Kraft getreten. Das Grundstück Friedrichstraße 12 (Foyer) wurde in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Ziel für dieses Grundstück ist v. a. die Entwicklung eines südlichen „Stadttores“ an der Blauen Brücke durch Abbruch der baulichen Anlagen und Ansiedlung einer neuen Nutzung an dieser für das Stadtzentrum bedeutsamen Eingangssituation – entsprechend den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Foyer/Blauer Turm“. Die Grundstücke Friedrichstraße 19 und 21 wurden aufgrund der nicht gegebenen Mitwirkungsbereitschaft des privaten Eigentümers und vor dem Hintergrund des begrenzten Förderrahmens nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen.

Für das Grundstück Friedrichstraße 21 liegen diverse Bauanträge vor, die geeignet sind, die städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereich „Foyer/Blauer Turm“ zu erschweren. Zur Sicherung der Planungsziele hat der Gemeinderat am 25.10.2012 für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Foyer/Blauer Turm“ eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 03.11.2012 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 19.12.2013 außer Kraft. Damit die Planungen im Bereich „Foyer/Blauer Turm“ weiterhin gesichert werden, soll die am 19.12.2013 ablaufende Veränderungssperre für den Bereich außerhalb des Sanierungsgebiets (Friedrichstraße 19 und 21) um ein Jahr verlängert werden. Vorhaben und Veränderungen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen einem Bauverbot. Durch Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB kann die Bausperre im Einzelfall überwunden werden.

2. Sachstand

Auf dem ehemaligen Foyer-Grundstück Friedrichstraße 12 sollen nach intensiven Beteiligungs- und Diskussionsprozessen Flächen für die Nutzungen Hotel/Dienstleistung/Büro so-

wie weitere gemischte Nutzungen bereit gestellt werden. Ende des Jahres 2012 wurde einem Investor der Zuschlag zum Bau eines Hotels erteilt. Obwohl die Gebäudeplanung anschließend intensiv mit Verwaltung, Gestaltungsbeirat und Investor weiterbearbeitet und modifiziert wurde, ist die Realisierung noch ungewiss, da die Finanzierung noch nicht gesichert ist. Um eine weitere Bauruine an dieser Stelle zu vermeiden, werden derzeit alternative Nutzungsvorschläge vorbereitet, so dass die Entwicklung des Grundstücks in jedem Fall gemäß den Planungszielen weiter betrieben werden kann.

Parallel dazu wurde für die Flächen auf dem Grundstück Friedrichstraße 12, die nicht vom Hotel benötigt werden, im Rahmen eines Auswahlverfahrens an drei Interessenten eine Option erteilt. Diese Optionsnehmer arbeiten derzeit in einem mehrstufigen Planungsprozess Entwürfe für das Grundstück und die dort geplanten Nutzungen aus.

Innerhalb der Verwaltung werden derzeit die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan, das im Mai 2013 abgeschlossen wurde, abgearbeitet. Zu bearbeiten sind hier insbesondere die Themenbereiche Hochwasser, Lärm, Altlasten, Sicherstellung der Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz, Erschließung sowie die Ausbildung und Entwicklung eines Gewässerrandstreifens.

Der Eigentümer des Grundstücks Friedrichstraße 21 möchte das Gebäude seit längerer Zeit umnutzen. Der Verwaltung liegen hierfür diverse Bauanträge vor. Es handelt sich insbesondere um die Umnutzung und den Umbau der Institutsräume zu Wohnungen, die Erweiterung des Fitnessstudios sowie die Nutzungsänderung eines Veranstaltungsraums in eine Gastronomie sowie die Anbringung einer großflächigen Werbeanlage. Hier muss die Vereinbarkeit mit den Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes geprüft werden. Die momentane Nutzung der Planungsfläche weist die Merkmale eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO auf; Absatz 2 Nr. 2 lässt dort auch Vergnügungsstätten zu. Städtebaulich ist an dieser Stelle zukünftig ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO geplant. Mischgebiete lassen unter anderem keine Vergnügungsstätten zu, so dass beispielsweise im Plangebiet zukünftig keine Spielcasinos oder Ähnliches zugelassen werden könnten. Zulässig hingegen wären die derzeit beantragten Nutzungen des Wohnens sowie die Erweiterung des Fitnessstudios. Ebenfalls zulässig wären im Mischgebiet Schank- und Speisewirtschaften, so dass auch das beantragte Tanzcafé realisiert werden könnte. Um diese den Planungszielen entsprechenden Nutzungen nicht unnötig zeitlich zu verzögern, wird empfohlen, für diese Nutzungen eine Ausnahme von der verlängerten Veränderungssperre zu gewähren. Eine entsprechende Beschlussvorlage ist in Vorbereitung und wird in diesem oder dem kommenden Ausschuss für Planung Verkehr und Stadtentwicklung beraten werden.

Zur Sicherung der geplanten Nutzung und der weiteren städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereich „Foyer/Blauer Turm“ sind alle drei Schlüsselgrundstücke Friedrichstraße 12, 19 und 21 in engem Abstimmungsprozess zu beplanen und entsprechend zu sichern. Da vor allem der Bereich Friedrichstraße 12 aufgrund der dort zu bearbeitenden Themen noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, soll die Veränderungssperre, die mit Ablauf des 19.12.2013 endet, um ein Jahr verlängert werden. Damit können die Planungsziele im Bereich „Foyer/Blauer Turm“ auch weiterhin gesichert und Bauvorhaben im Planbereich, die die Planung erschweren oder gar unmöglich machen, verhindert werden.

Im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Südliches Stadtzentrum“, das eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB vorsieht, gelten die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht, weshalb dieser Bereich aus der Veränderungssperre ausgenommen wird.

3. **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt angesichts der Komplexität der Planung im Bereich „Foyer/Blauer Turm“ vor, die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern. Vorhaben, die von der Veränderungssperre erfasst werden, sind während der Geltungsdauer der Veränderungssperre nicht genehmigungsfähig. Durch Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB kann die Bausperre im Einzelfall überwunden werden.

4. **Lösungsvarianten**

Sofern auf die Verlängerung der Veränderungssperre verzichtet würde, müssten nach Ablauf der Veränderungssperre Vorhaben, die nach derzeitiger Rechtslage zulässig wären aber dem städtebaulichen Ziel widersprechen, zugelassen werden. Dadurch wäre eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich „Foyer/Blauer Turm“ erschwert bzw. gar unmöglich.

5. **Finanzielle Auswirkung**

Keine.

Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder 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 die Verlängerung der Veränderungssperre (Anlage 1)