

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**  
**Ortsbeirat Lustnau**

---

**Betreff:      Bebauungsplan "Südlich der Nürtinger Straße zwischen Ammer und Klärwerk"**  
**Beschluss einer Veränderungssperre**

Bezug:        Vorlage 342/2006

Anlagen:      Entwurf über eine Veränderungssperre (Anlage 1)

---

### **Beschlussantrag:**

Die Veränderungssperre (Anlage 1) wird nach § 14, § 16 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

### **Ziel:**

Zur Sicherung der Planungen im Bereich „Südlich der Nürtinger Straße zwischen Ammer und Klärwerk“ soll eine Veränderungssperre beschlossen werden. Vorhaben im Plangebiet, die nach bisher geltenden planungsrechtlichen Vorschriften zulässig sind, sind für die Dauer der Veränderungssperre nicht genehmigungsfähig.

### **Begründung:**

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

Die „Tübinger Offensive Stadtmission (TOS)“ hat am 20.06.2006 einen Antrag auf Bauvorbescheid eingereicht. Auf dem Flst. Nr. 1844 (Nürtinger Straße 58 und 58/1) soll das bestehende Egeria-Gebäude bis auf das Untergeschoss abgebrochen werden. Neu errichtet werden soll ein Gemeinde- und Konferenzzentrum mit Sporthalle, Gruppenräumen, Büros, Verkaufsflächen, Cafe und Wohnungen sowie Stellplätzen.

#### **2.      Sachstand**

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in der Sitzung am 11.12.2006 aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bereich südlich der Nürtinger Straße zwischen Ammer und Klärwerk einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2007 im Schwäbischen Tagblatt öffentlich bekannt gemacht.

Mit diesem Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich im Norden durch die Nürtinger Straße, im Osten durch die Kläranlage, im Süden durch den Neckar und im Westen durch die Ammer begrenzt wird, soll der Lustnauer Süden im Bereich der ehemaligen Firmen Queck und Egeria sowie der östlich angrenzenden Flächen bis zur Tübinger Kläranlage neu geordnet werden. Bereits seit Längerem hat sich in

Lustnau-Süd u .a. durch Firmenaufgaben, Neuansiedlungen, Altlasten- und Hochwasserproblematik sowie Erschließungsfragen ein grundlegender planerischer Neuordnungsbedarf ergeben. Ziel ist es, eine verträgliche Nutzungsmischung zu definieren und die gegebenen städtebaulichen und infrastrukturellen Probleme zu lösen, die sich in das Gesamtgefüge des Stadtteils Lustnau einordnen können.

Die TOS hat am 20.06.2006 einen Antrag auf Bauvorbescheid für den Teilabbruch des bestehenden Egeria Gebäudes und den Neubau eines Gemeinde- und Konferenzzentrums mit Sporthalle, Gruppenräumen, Büros, Verkaufsflächen, Cafe, Wohnungen und Stellplätzen auf dem auf dem Flst. Nr. 1844 gestellt. Anstelle des alten Gebäudes soll in einem 1. Bauabschnitt ein Versammlungsraum für ca. 800 Personen mit dazu gehörenden Nebenräumen wie Foyer, Bühne, Technik und Küche sowie ein Gebäude mit Büros und Gruppenräumen geschaffen werden. In einem 2. Bauabschnitt sind dann eine Sporthalle mit dazu gehörenden Sanitär- und Umkleieräumen sowie Verkaufs- und Wohnflächen und ein Cafe geplant. Die Stellplätze sollen sowohl in einer Tiefgarage als auch oberirdisch nachgewiesen werden. Der Bauantrag und die geänderten Bauvorlagen der TOS waren am 11.01.2007 vollständig. Eine Entscheidung über den Bauvorbescheid hätte bei Vorliegen der entscheidungserheblichen Stellungnahmen bis 11.04.2007 erfolgen müssen.

Bei der Errichtung dieses Vorhabens wäre aber u. a. zu befürchten, dass dieses aufgrund des übergeordneten Einzugsbereichs, der Größe sowie des Zu- und Abfahrtverkehrs bzw. des Verkehrsaufkommens den Zielsetzungen der Planung zuwiderlaufen, die Planung erschweren oder gar unmöglich machen könnte. Auch könnte der Gestaltungsspielraum der umgebenden Bereiche stark eingeschränkt werden.

Um die Bauabsichten der Bauherrschaft mit den Zielen der Verwaltung abzustimmen, wurden im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss vom 11.12.2006 Gespräche zwischen der Verwaltung und der Bauherrschaft geführt. Parallel hierzu hat die Verwaltung auch die Möglichkeit untersucht, das Gelände selbst zu erwerben und zusammen mit der Gewerbebrache Egeria-Nord zu entwickeln. Gleichzeitig wurden Untersuchungen über einen Ersatzstandort eingeleitet. Zwei konkrete Alternativstandorte stehen derzeit zur Verfügung; sie werden mit der TOS erörtert.

Nachdem die TOS aber jetzt trotzdem eine Entscheidung über ihren Antrag auf Bauvorbescheid möchte, muss zur Sicherung der Planungen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Südlich der Nürtinger Straße zwischen Ammer und Klärwerk“ eine Veränderungssperre erlassen werden.

### **3. Lösungsvarianten**

- 3.1 Erlass einer Veränderungssperre: Die Planungen im Bereich „Südlich der Nürtinger Straße zwischen Ammer und Klärwerk“ werden dadurch gesichert, dass die von der Veränderungssperre erfassten Vorhaben bzw. Veränderungen baurechtlich nicht zugelassen werden können. Das Vorhaben der TOS wäre für die Geltungsdauer der Veränderungssperre nicht genehmigungsfähig. Der Zeitraum zwischen dem Ablauf der Prüffrist (11.04.2007) und dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre wird als faktische Zurückstellung auf die Veränderungssperre angerechnet. Die Veränderungssperre wird nach § 17 BauGB zunächst für 2 Jahre beschlossen. Sie kann nach Ablauf von 2 Jahren um ein weiteres Jahr verlängert werden. Bei Vorliegen besonderer Umstände ist eine weitere Verlängerung um 1 Jahr möglich.
- 3.2 Verzicht auf eine Veränderungssperre: Das Vorhaben der TOS wäre unter Befreiung von den geltenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bezüglich der Höhe und der Baugrenze genehmigungsfähig. Eine städtebauliche Neuordnung des Lustnauer Südens wäre erschwert oder gar unmöglich.

#### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 3.1 zu folgen und die Veränderungssperre als Satzung zu beschließen, um die Planungen im Bereich „Südlich der Nürtinger Straße zwischen Ammer und Klärwerk“ zu sichern.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

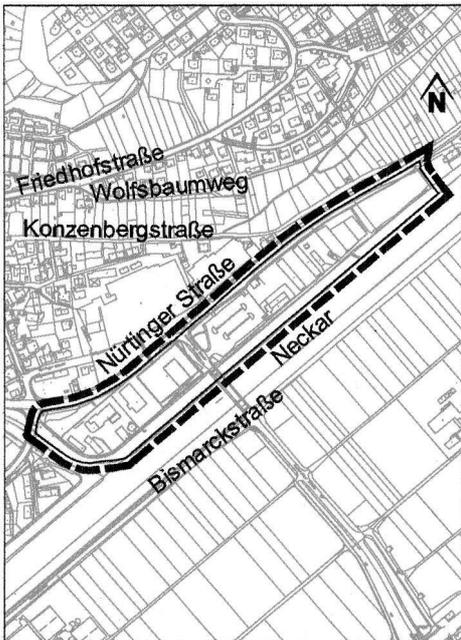
#### **6. Anlagen**

Entwurf über eine Veränderungssperre (Anlage 1)

Die Universitätsstadt Tübingen erlässt aufgrund von § 14 und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20) folgende Satzung:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Südlich der Nürtinger Straße zwischen Ammer und Klärwerk“ wird eine Veränderungssperre angeordnet. Maßgebend ist folgender Kartenausschnitt:



### **§ 2 Verbote**

- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt und bauliche Anlagen dürfen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.

### **§ 3 In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am 11.12.2007 in Kraft.

### **§ 4 Geltungsdauer**

Die Veränderungssperre gilt vom 11.12.2007 bis 11.04.2009.

Tübingen, den

-----  
Oberbürgermeister  
Boris Palmer