

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Ortsdurchfahrt Hirschau" - Beschluss  
zur Verlängerung einer Veränderungssperre**  
**Bezug:** 413/2012, 242/2013  
**Anlagen:** 2 Anlage 1: Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre  
Anlage zur Verlängerung der Veränderungssperre

---

### Beschlussantrag:

Die seit dem 13.07.2013 rechtskräftige Satzung über die Veränderungssperre im Bereich „Ortsdurchfahrt Hirschau“ vom 08.07.2013 mit Lageplan vom 22.10.2012 wird um ein Jahr verlängert (vgl. Anlage 1).

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr.</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

### Ziel:

Zur Sicherung der Planungen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt Hirschau“ soll die auslaufende Verlängerungssperre verlängert 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 Hirschau stellt die Ortsdurchfahrt (L371) eine wesentliche Verbindungs- und Erschließungsstraße dar. Von ihr aus werden die nördlich und südlich gelegen Bereiche der Ortschaft erschlossen. Entlang der Ortsdurchfahrt befinden sich neben Wohnnutzungen viele öffentlichkeitswirksame Nutzungen, wie z. B. Läden zur Versorgung der Ortschaft, Gaststätten wie auch die Verwaltungsstelle selbst. Darüber hinaus stellt die L 371 eine zentrale Verbindungsachse dar, die von Tübingen über Hirschau nach Wurmlingen und weiter in Richtung Rottenburg führt.

Bei der Baurechtsbehörde wurde ein Baugesuch eingereicht, mit dem die Errichtung einer Werbefläche für wechselnde Fremdwerbung an einem Gebäude entlang der Ortsdurchfahrt in der Kingersheimer Straße beantragt wurde. Die beantragte großflächige Fremdwerbeanlage hat eine Größe von ca. 3,60 m auf 2,60 m (9,36 m<sup>2</sup>) und soll mit einem Rahmen an einer Gebäudewand angebracht werden. Diese Gebäudewand ist von der Ortsdurchfahrt aus sehr gut einsehbar. Der Ortschaftsratsrat Hirschau hat erhebliche Bedenken gegen dieses Vorhaben.

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

Das Baugesuch für die Werbeanlage an der Ortsdurchfahrt Hirschau gibt Anlass dafür, 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 19.11.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Hirschau“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Daraufhin wurde die beantragte Werbeanlage (s. oben) durch die Baurechtsbehörde bis 15.08.2013 zurückgestellt. Da die Zurückstellungszeit für die beantragte Werbeanlage am 15.08.2013 endete, wurde zur Sicherung der Planungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt Hirschau“ eine Veränderungssperre für die Dauer von zwei Jahren erlassen, die am 13.07.2013 rechtskräftig wurde. Wegen der Anrechnung der Zurückstellungszeit für das Bauvorhaben, besteht eine um die Zeit der Zurückstellung verkürzte Veränderungssperre und muss deshalb spätestens am 15.08.2014 verlängert werden.

### **2. Sachstand**

Entlang der Ortsdurchfahrt Hirschau 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 Rahmen für die Zulässigkeit u.a. von Werbeanlagen definiert ist, gibt es in Hirschau nicht.

Mit dem Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Hirschau“ 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 soll die Ortsdurchfahrt als zentrale Verbindungsachse von Tübingen nach Wurmlingen und Rottenburg städtebaulich und gestalterisch erhalten und gestärkt 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, ist ein Lärmgutachten erforderlich. Das Lärmgutachten liegt zwischenzeitlich vor. Derzeit wird ein städtebauliches und gestalterisches Konzept ausgearbeitet, 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 Ende 2014 in die Gremien eingebracht werden kann.

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

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt 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, müsste nach Ablauf der Veränderungssperre die Werbeanlage genehmigt werden.

### 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

Anlage 1: Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre  
Anlage zur Verlängerung der Veränderungssperre

