

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortsbeirat West

Betreff: Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“
Beschluss einer Veränderungssperre

Bezug: 10/2008

Anlage: Satzung über eine Veränderungssperre mit Lageplan vom 20.10.2008 (Anlage 1)

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 „Beim Kupferhammer“ in der Weststadt Tübingens soll eine Veränderungssperre beschlossen 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.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Antrag vom 09.10.2007, eingegangen bei der Baurechtsbehörde am 22.10.2007, wurde für das Grundstück „Beim Kupferhammer 23/1 (Flst. Nr. 4318)“ die Erteilung eines Bauvorbescheids für die Umnutzung von fünf Mitarbeiterzimmern im Obergeschoss und den Einbau vier weiterer Zimmer im Erdgeschoss zu einem Bordellbetrieb beantragt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 28.01.2008 beschlossen, für einen Bereich zwischen der Straße „Beim Kupferhammer“ und der „Schwärzlocher Straße“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene städtebauliche Gemengelage in diesem Bereich neu geordnet werden, mit dem Ziel, durch Ausweisung eines Mischgebietes die Wohnnutzung und die gewerblichen Nutzungen zu harmonisieren und die vorhandenen städtebaulichen Strukturen an die heutigen Nutzungsanforderungen anzupassen. Im Bebauungsplanverfahren soll geprüft werden, ob Vergnügungstätten und Bordelle deshalb zukünftig ausgeschlossen werden sollen.

Die Erteilung des beantragten Bauvorbescheids würde aller Voraussicht nach den Zielen des geplanten Bebauungsplanes zuwiderlaufen, bzw. ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Die Entscheidung über den Bauvorbescheid wurde für 12 Monate zurückgestellt. Der Zeitraum der Zurückstellung endet am 14.02.2009.

2. Sachstand

Südlich des Ammertal-Haltepunkts „Westbahnhof“ befindet sich eine städtebauliche Gemengenlage aus Wohngebäuden, untergenutzter ehemaliger Bahnfläche, Gebäuden ehemaliger Gewerbe- und Industriebetriebe – jetzt meist als Lagerhallen, aber auch als Büroflächen genutzt – und Handwerksbetrieben. Zum Burgholz hin schließt sich ein Wohngebiet entlang der Schwärzlocher Straße an.

Das Plangebiet ist derzeit im Bebauungsplan „Äußere Schwärzlocher Straße“, rechtsverbindlich seit 01.07.1970, als Gewerbegebiet und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies spiegelt die damals in der Weststadt typische Nutzungsmischung wider, die jedoch mit Aufgabe der Industrie- und Gewerbebetriebe so nicht mehr existiert. Das Zanker-Werk wurde geschlossen und auch der damals ansässige Galvanisier- und Metallveredelungsbetrieb produziert nicht mehr.

Auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück „Beim Kupferhammer 23/1“ wurden 1969 Lagerflächen und sechs Zimmer für Betriebsangehörige genehmigt. Derzeit wird im Gebäude ein Bordell mit vier Zimmern betrieben, jedoch ohne baurechtliche Genehmigung. Entsprechend der laufenden Bauvoranfrage ist beabsichtigt, diese Zimmer sowie die Lagerräume im Erdgeschoss zu einem Bordellbetrieb mit insgesamt neun Zimmern umzubauen. Über die Art des Stellplatznachweises macht die Bauvoranfrage keine Aussage. Die benachbarte Wohnbevölkerung hat bereits Bedenken bezüglich der parkenden Fahrzeuge geäußert. Nach geltendem Planungsrecht wären Bordelle auf dem Grundstück zulässig.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 28.01.2008 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 a BauGB beschlossen, für das Gebiet „Beim Kupferhammer“ einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Gemengelage in diesem Bereich neu zu ordnen. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes soll die Wohnnutzung und die gewerblichen Nutzungen harmonisiert und die vorhandenen städtebaulichen Strukturen an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst werden. Hier ist auch zu prüfen, ob Vergnügungsstätten und Bordelle deshalb zukünftig im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2008 im Schwäbischen Tagblatt ortsüblich bekannt gemacht, das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird durchgeführt sobald ein tragfähiges städtebauliches Konzept erarbeitet wurde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten für diesen Bereich der Weststadt erarbeitet, das Einschränkungen auf die Art der Nutzung eruieren soll.

Die Entscheidung über die Bauvoranfrage für das Grundstück „Beim Kupferhammer 23/1“ (Flst. Nr. 4318) wurde für 12 Monate zurück gestellt, da zu befürchten wäre, dass durch dieses Vorhaben die künftige Planung im Bereich „Beim Kupferhammer“ wesentlich erschwert oder gar unmöglich gemacht würde. Da der Zurückstellungszeitraum der Bauvoranfrage am 14.02.2009 endet, soll eine Veränderungssperre erlassen werden, um auch weiterhin die Planungen im Bebauungsplanaufstellungsgebiet „Beim Kupferhammer“ zu sichern.

3. Lösungsvarianten

3.1 Beschluss der Satzung über eine Veränderungssperre:

Die Planungen im Gebiet „Beim Kupferhammer“ werden dadurch gesichert, dass die von der Veränderungssperre erfassten Vorhaben für die Geltungsdauer der Veränderungssperre nicht genehmigungsfähig sind.

3.2 Verzicht auf eine Veränderungssperre:

Der Bauvorbescheid für das Grundstück Beim Kupferhammer 23/1 (Flst. Nr. 4318) müsste positiv beschieden werden, wodurch eine städtebauliche Neuordnung der derzeit vorhandenen Gemengelage erheblich gefährdet wäre.

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.

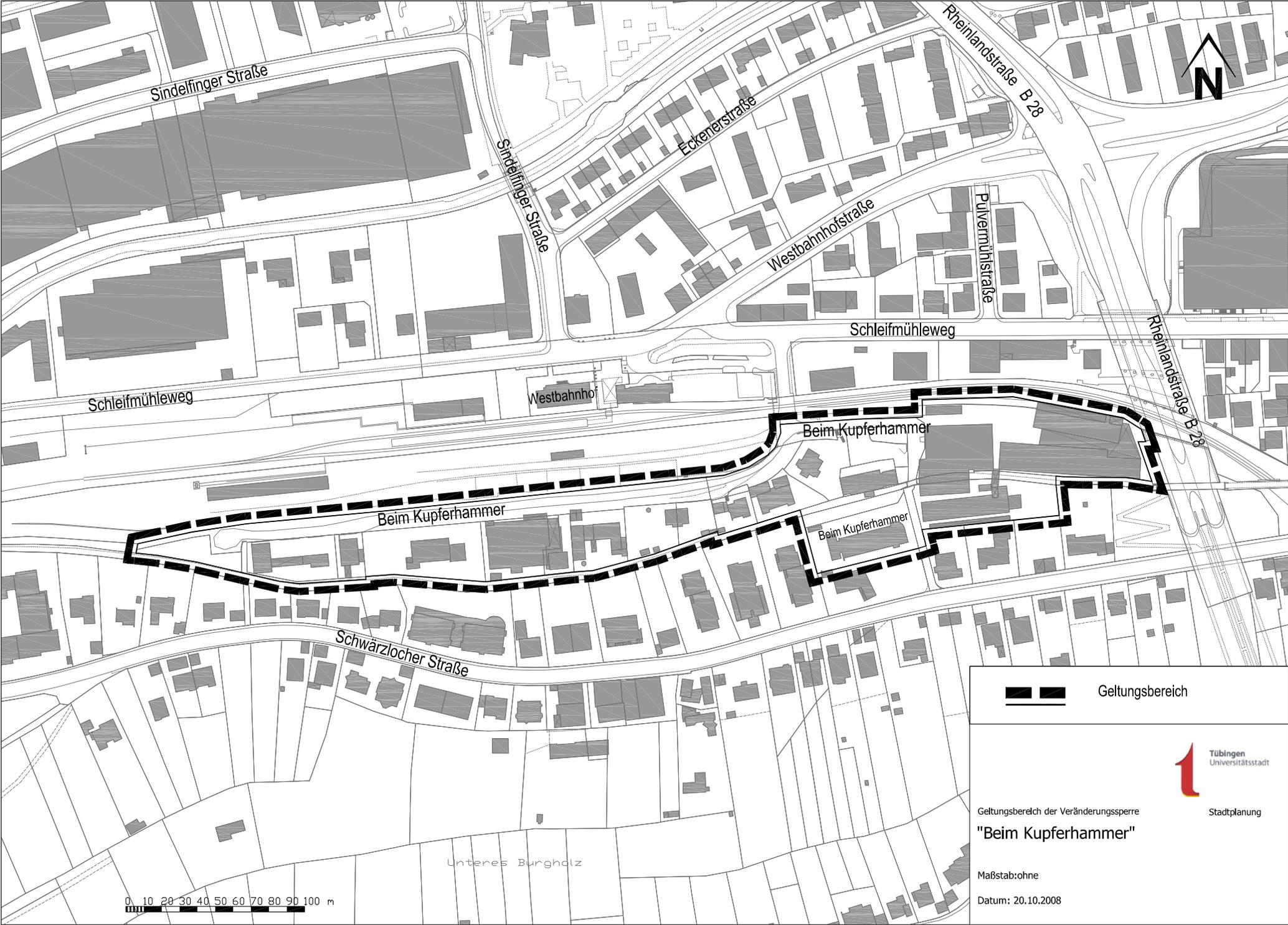
5. Finanzielle Auswirkungen

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 20.10.2008 (Anlage 1)



 Geltungsbereich


 Tübingen
 Universitätsstadt

Stadtplanung

Geltungsbereich der Veränderungssperre
"Beim Kupferhammer"

Maßstab: ohne

Datum: 20.10.2008

Anlage zur Veränderungssperre

Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich „Beim Kupferhammer“

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am xx.xx.2008 aufgrund von § 14 und § 16 Bau-
gesetzbuch (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 beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den im Lageplan vom 20.10.2008 (Anlage zu dieser Satzung) dargestellten Bereich des in Aufstel-
lung befindlichen Bebauungsplanes „Beim Kupferhammer“ in Tübingen wird eine Veränderungssperre
beschlossen.

§ 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 Anla-
gen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen
nicht vorgenommen werden.

§ 3 In-Kraft-Treten

Die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Tübingen, den

Oberbürgermeister
Boris Palmer