

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortschaftsrat Unterjesingen

Betreff: **Bebauungsplan „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ in Tübingen, Stadtteil Unterjesingen**
Beschluss einer Veränderungssperre

Bezug: 448/2007

Anlagen: Satzung über eine Veränderungssperre mit Lageplan vom 28.08.2008 (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 „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ in Tübingen, Stadtteil Unterjesingen 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 30.07.2007, eingegangen bei der Baurechtsbehörde am 15.08.2007, wurde für das Grundstück Jesinger Hauptstraße 93 (Flst. Nr. 2482) in Tübingen, Stadtteil Unterjesingen ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids für den Abbruch einer Scheune und die Errichtung von zwei 3-Familienwohngebäuden mit Autoabstellplätzen beantragt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 03.12.2007 beschlossen, für den Bereich Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung.

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 20.12.2008.

2. Sachstand

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in der Sitzung am 03.12.2007 aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bereich zwischen den Straßen Weinsteige/Saarstraße und Klemesenstraße in Unterjesingen einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung in dem zentralen, innerörtlichen Bereich geschaffen werden. Ziel ist eine städtebauliche Neuordnung mit zusätzlichem Wohnangebot. Entlang der Jesinger Hauptstraße sind darüber hinaus auch gemischte Nutzungen (Handel, Dienstleistungen) gewünscht. Durch die Neuordnung sollen ca. 35-40 Wohneinheiten und die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Handel/Dienstleistungen geschaffen werden. Darüber hinaus soll der neue Bebauungsplan Lösungen für die in Teilbereichen des Plangebiets bestehenden abstandsrechtlichen Probleme finden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weinsteige/Saarstraße/Klemesenstraße“ wurde am 13.12.2007 im Schwäbischen Tagblatt öffentlich 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.

Die Eigentümerin des Grundstücks Jesinger Hauptstraße 93 (Flst. Nr. 2482) hat am 30.07.2007 einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids für den Abbruch einer Scheune und die Errichtung von zwei 3-Familienwohngebäuden mit Autoabstellplätzen gestellt. Es wäre zu befürchten, dass die künftige Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert oder gar unmöglich gemacht würde (vgl. insbesondere Anlage 2 zur Vorlage 448/2007). Die Entscheidung über die Bauvoranfrage wurde daher für 12 Monate zurückgestellt.

Zwischenzeitlich wurden mit allen betroffenen Eigentümern im Bereich Weinsteige/Saarstraße/Klemesenstraße mehrfach Gespräche geführt, um eine städtebaulich sinnvolle und tragfähige Planung zu entwickeln. Gemeinsam mit den Eigentümern wurden erste Ideen zur Neuordnung des Gebiets entwickelt, die jedoch im weiteren Verfahren konkretisiert und umgesetzt werden müssen. Auch die Eigentümerin des Grundstücks Jesinger Hauptstraße 93 hat ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, will aber ihre eingereichte Bauvoranfrage zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zurückziehen.

Da der Zurückstellungszeitraum der Bauvoranfrage für das Grundstück Jesinger Hauptstraße 93 am 20.12.2008 endet, soll eine Veränderungssperre erlassen werden, um auch weiterhin die Planungen im Bebauungsplanaufstellungsgebiet „Weinsteige/Saarstraße/Klemesenstraße“ zu sichern.

Für den nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebiets (Flst. Nr. 28/1, 2493/2 und 31) wird keine Veränderungssperre erlassen, da dieser Bereich im förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Unterjesingen“ von 1987 liegt und innerhalb von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten mit Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden sind.

3. Lösungsvarianten

- 3.1 Beschluss der Satzung über eine Veränderungssperre:
Die Planungen im Gebiet „Weinsteige/Saarstraße/Klemesenstraße“ 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 Jesinger Hauptstraße 93 (Flst. Nr. 2482) müsste positiv beschieden werden, wodurch eine städtebaulich nachhaltig geordnete Innenentwicklung 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 28.08.2008 (Anlage 1)

Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“

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 28.08.2008 (Anlage zu dieser Satzung) dargestellten Bereich des in Aufstel-lung befindlichen Bebauungsplanes „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ in Tübingen, Stadtteil Un-terjesingen wird eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2 Verbote

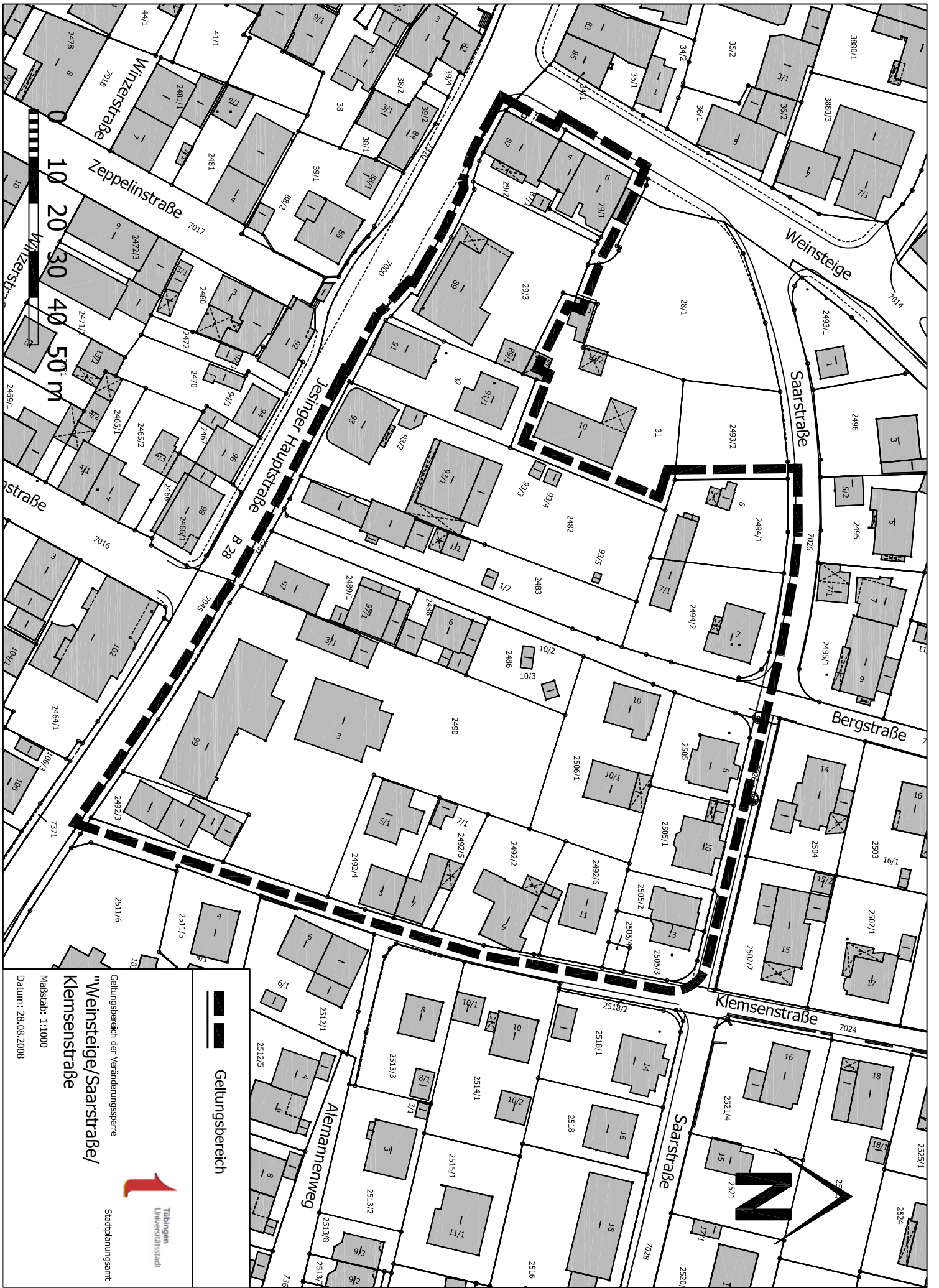
- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt und bauliche Anlagen dürfen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke und baulichen Anla-gen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,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

§ 3 In-Kraft-Treten

Die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Tübingen, den

Oberbürgermeister
Boris Palmer



 Geltungsbereich



Geltungsbereich der Veränderungsperme
 "Weinsteige/Saarstraße/
 Klemensstraße"
 Stadtplanungsamt
 Tübingen
 Universitätsstadt

Maßstab: 1:1000

Datum: 28.08.2008