

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Derendingen**

Betreff: Bebauungsplan "Raichberg-, Jura-, Lembergstraße"

- Beschluss einer Veränderungssperre

Bezug: Vorlagen Nr. 144/2005, 232/2005, 157/2006

Anlagen: 1 Satzung über eine Veränderungssperre (Anlage 1)

Beschlussantrag:

Der Entwurf der Veränderungssperre wird nach §§ 14, 16 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit dem Beschluss einer Veränderungssperre soll die Planung für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Raichberg-, Jura-, und Lembergstraße“ gesichert werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Verwaltung liegt für das Grundstück Lembergstraße 4 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage und Carport vor, das weit in den rückwärtigen Gartenbereich ragt. Das Regierungspräsidium Tübingen ist der Auffassung, dass auf Grund der bauplanungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB ein Anspruch auf einen positiven Bauvorbescheid besteht, wenn kein Bebauungsplan aufgestellt wird. Durch die Erteilung eines positiven Bauvorbescheids für das Bauvorhaben Lembergstraße 4 würde ein Präzedenzfall geschaffen, mit der Folge, dass weitere Gebäude in der rückwärtigen Gartenzone nicht mehr vermieden werden könnten. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung wäre gefährdet. Städtebauliche Missstände wären nicht zuletzt wegen den gegebenen Eigentumsverhältnissen und Grundstückszuschnitten nicht zu vermeiden

2. Sachstand

Am 17.03.2004 stellte die Eigentümerin des Grundstückes Lembergstraße 4 einen Antrag auf Bauvorbescheid. Der Antrag wurde am 27.07.2004 durch baurechtliche Entscheidung negativ beschieden. Nach einem Ortstermin mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurde die baurechtliche Entscheidung durch Bescheid vom 18.08.2005 aufgehoben. Der Bauvorbescheid wurde nach § 15 BauGB auf die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt. Der Zeitraum für die Zurückstellung endet am 20.08.2006.

Der Gemeinderat hat am 13.06.2005 beschlossen, für den Bereich zwischen Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Verwaltung hat zwischenzeitlich einen Entwurf für den Bebauungsplan „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ erarbeitet (vgl. Vorlage 157/2006).

Da bis zum Ablauf des Zeitraumes der Zurückstellung am 20.08.2006 kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegen kann, wird zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschlossen.

3. Lösungsvarianten

a) Es wird keine Veränderungssperre erlassen, mit der Konsequenz, dass nach Ablauf des Zeitraumes der Zurückstellung ein Anspruch auf positiven Bauvorbescheid besteht.

b) Erlass einer Veränderungssperre.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf der Veränderungssperre nach §§ 14, 16 BauGB und § 4 GemO als Satzung zu beschließen. Nur so ist es möglich, die Planungshoheit der Stadt abzusichern und zu verhindern, dass eine Bebauung entsteht, die städtebaulich nicht sinnvoll erscheint und den Freibereich im Blockinnenbereich zerstören würde.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

1 Satzung über eine Veränderungssperre (Anlage 1)

Satzung über eine Veränderungssperre

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 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) 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 „Raichberg-, Jura- und Lembergstraße“ in der Fassung vom 16.05.2006 (Anlage 1) wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 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 des Grundstückes und baulicher Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.

§ 3 In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist.

Tübingen, den

Oberbürgermeisterin
Brigitte Russ-Scherer