

Gabriele Dillmann, Telefon: -2361
Sandra Gmehling, Telefon: -2761
Gesch. Z.: 71

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
Ortsbeirat Südstadt

Betreff: Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“
Beschluss einer Veränderungssperre

Bezug: 417/2011

Anlagen: Satzung über eine Veränderungssperre (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 „Foyer/Blauer Turm“ soll eine Veränderungssperre beschlossen 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

Die beiden Grundstücke Friedrichstraße 12 und Friedrichstraße 21 markieren zusammen mit dem Grundstück Friedrichstraße 19 den südöstlichen Eingang ins Tübinger Stadtzentrum. Städtebauliches Ziel ist es, dort eine dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Einrichtungen – analog den Zielsetzungen im restlichen südlichen Stadtzentrum - umzusetzen. Dabei soll der zentrale Versorgungsbereich des südlichen Stadtzentrums gestärkt und mit dem Entree Friedrichstraße 12, 19 und 21 verbunden werden.

Für die Grundstücke Friedrichstraße 12, 19 und 21 existieren derzeit keine qualifizierten Bebauungspläne die es ermöglichen, die o. g. städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen. Daher soll durch den

Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ neues Planungsrecht zur Umsetzung und Sicherung der städtebaulichen Ziele geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 15.12.2011 beschlossen, für den Bereich „Foyer/Blauer Turm“ einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, einen südöstlichen Stadteingang zu definieren und diesen mit dem Versorgungsbereich des südlichen Stadtzentrums zu verknüpfen. Analog den Zielsetzungen im restlichen südlichen Stadtzentrum soll auch in diesem Bereich eine Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Einrichtungen umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang muss die Zulässigkeit von Nutzungen geprüft und planungsrechtlich verankert werden. Darüber hinaus soll der Bereich als Gelenk zwischen Güterbahnhof und südlichem Stadtzentrum städtebaulich betont und gestalterisch aufgewertet werden, um der Eingangssituation gerecht zu werden.

Zur Erreichung der Ziele muss u. a. die Zulässigkeit von Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben oder Gewerbebetrieben im Kontext mit dem südlichen Stadtzentrum als Versorgungsbereich geprüft und planungsrechtlich verankert werden. Aus stadtgestalterischer Sicht sind dabei vor allem die Sicht vom denkmalgeschützten Schloss und die Einbindung zum Güterbahnhof, zur Bahnlinie und zum öffentlichen Straßenraum wichtig.

Der Eigentümer des Grundstücks Friedrichstraße 21 (Blauer Turm) beabsichtigt, das Gebäude umzunutzen (s. auch Ausführungen bei 2. Sachstand). Seit dem 19.10.2011 liegt bei der Baurechtsbehörde ein vollständiger Bauantrag zur Genehmigung eines großflächigen Werbeposters an der Südseite des Gebäudes Friedrichstraße 21 für die Zeit von 16.01.2012 – 15.05.2012 vor. Seit dem 20.09.2011 liegt der Baurechtsbehörde ein vollständiger Bauantrag für den Einbau einer Spielhalle im 2. und 3. Untergeschoss vor. Die beantragten Nutzungen wurden jeweils zurückgestellt, weil sie geeignet sind, die städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereich „Foyer/Blauer Turm“ zu erschweren.

Mit Datum vom 19.06.2012 ging ein Bauantrag für zwei großflächige Werbeflachtransparente mit Wechselrahmensystem und Beleuchtung, eines an der Südseite, das andere an der Westseite des Gebäudes ein. Zusätzlich wurde vom Betreiber des Fitnessstudios am 24.07.2012 eine Werbeanlage, ebenfalls an der Südseite des Gebäudes, beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung sind sowohl die diversen Webeanlagen als auch die Spielhalle dazu geeignet, die Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen und dabei insbesondere die angestrebte Erhöhung der Wohnnutzung im südlichen Stadtzentrum zu erschweren. Da die Zurückstellungszeit für die beantragte Spielhalle am 19.12.2012 endet, soll nun zur Sicherung der Planungen für den kompletten Bereich eine Veränderungssperre erlassen werden.

2. Sachstand

Anfang 2011 hat die Wirtschaftsförderungsgesellschaft WIT das Grundstück Friedrichstraße 12 (Foyer) erworben. Für das Grundstück wurden dann - unter Berücksichtigung der Besonderheiten und Schwierigkeiten des Grundstücks wie z. B. Verkehrs- und Bahnlärm, diffizile Höhenverhältnisse - verschiedene Nutzungsszenarien entwickelt und geprüft. Nach einem intensiven Beteiligungs- und Diskussionsprozess hat sich herausgestellt, dass ein Hotel in einer Größenordnung von ca. 110 Zimmern am Standort Foyer gute Realisierungschancen besitzt. Am 12.03.2012 wurde die Verwaltung vom Gemeinderat beauftragt, die weiteren Schritte für die Ansiedlung eines Hotels auf dem Grundstück in die Wege zu leiten. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich für Hoteliers ausgeschrieben, im Herbst 2012 soll der Zuschlag erteilt werden. Mit dem Abbruch der Bauruine wurde bereits im Sommer 2012 begonnen.

Außer der Hotelnutzung sollen weitere Nutzungen auf dem Grundstück Friedrichstraße 12 angesiedelt werden, die in einem Mischgebiet zulässig sind. Es ist geplant, entlang der Steinlach auch möglichst Wohnnutzung anzusiedeln.

Der Eigentümer des Grundstücks Friedrichstraße 21 (Blauer Turm) beabsichtigt, das Gebäude umzunutzen. Das Gebäude soll in Zukunft folgende Nutzungen vorsehen:

- 3. OG – 6. OG: Wohnen (geplant)
- 1. UG – 2. OG: Fitnessstudio (genehmigt)
- EG - 1. UG: Tanzcafe (EG Bestand, 1. UG genehmigt)
- 2. UG – 3. UG: Spielhalle (geplant)

Ergänzend hierzu sollen an den Fassaden des Gebäudes diverse Werbeanlagen untergebracht werden.

Die Obergeschosse 3. – 6. wurden interimweise von der Stadtverwaltung angemietet. Die Räume werden während der Sanierung des Historischen Rathauses und später auch des Technischen Rathauses von verschiedenen städtischen Ämtern genutzt.

Für den Bebauungsplan sind vor allem für das Grundstück Friedrichstraße 12 umfangreiche Voruntersuchungen erforderlich, weshalb die Bebauungsplanung „Foyer/Blauer Turm“ noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Sobald für das Grundstück das entsprechende Planungskonzept gefunden wurde, kann das frühzeitige Beteiligungsverfahren für Öffentlichkeit und Behörden gestartet werden. Zur Sicherung der Planungen im Bereich „Foyer/Blauer Turm“ soll nun eine Veränderungssperre erlassen werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Zur Sicherung der Planungen im Bereich „Foyer/Blauer Turm“ wird eine Veränderungssperre erlassen. Im Bebauungsplanverfahren wird geklärt, in welcher Form Werbeanlagen an der Fassade zugelassen werden können. Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren geprüft, ob zur Erreichung der städtebaulichen Zielvorstellung die generelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten unschädlich ist oder ein (teilweiser) Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich ist. Mit der Veränderungssperre wird damit zunächst keine endgültige Ablehnung der beantragten Werbeanlagen bzw. der Spielhalle begründet, so dass sich je nach Ergebnis der weiteren Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanes auch ergeben könnte, dass die Nutzungen zulässig sind.

4. Lösungsvarianten

Verzicht auf eine Veränderungssperre: Die Bauanträge über den Einbau einer Spielhalle und die Anbringung von großflächigen Werbeanlagen müssten positiv beschieden werden, wodurch eine städtebauliche Ordnung der derzeit vorhandenen Gemengelage erheblich gefährdet wäre.

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 23.11.2011 (Anlage 1)

Anlage 1

Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich „Foyer/Blauer Turm“

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am xx.xx.2011 aufgrund von § 14 und § 16 Bau-gesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 beschlossen, für den in § 2 bezeichneten Bereich den Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ aufzustellen. Die Veränderungs-sperre dient der Sicherung dieser Planung.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist wie folgt begrenzt:
 - Im Norden durch das Flst. Nr. 6778 und durch Teilstücke der Friedrich- und Bismarck-straße
 - im Osten durch die Grundstücke Bismarckstraße 8 (Flst. Nr. 6788/1) und Schaffhau-senstraße 3 (Flst. Nr. 6788/2)
 - im Süden durch ein Teilstück der Schaffhausenstraße und
 - im Westen durch das Flst. Nr. 6778.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke: Flst. Nr. 6780/1 (Friedrichstraße 12), ein Teil des Flst. Nr. 12/3 (Friedrichstraße), Flst. Nr. 6787 (Friedrichstraße 19) und Flst. Nr. 6786 (Friedrichstraße 21).
- (3) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im dieser Satzung als Anlage beigefügten Lageplan der Stadtplanung vom 23.11.2011 dargestellt. Im Zweifel geht der Lageplan der Umschreibung des Geltungsbereichs in Abs. 1 und 2 vor.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von bauli-chen Anlagen zum Inhalt haben,
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und bau-lichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder an-zeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungs-sperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Bau-genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 In-Kraft-Treten/Außer-Kraft-Treten

- (1) Die Veränderungssperre tritt mit Bekanntmachung in Kraft.
(2) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren. Auf diese Frist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Tübingen, den xx.xx.2012

Baubürgermeister
Cord Soehlke