

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ortsbeirat Weststadt**

Betreff: **Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung „Beim Kupferhammer“**

Bezug: 10/2008, 448/2008

Anlagen: Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung „Beim Kupferhammer“ (Anlage 1)

Beschlussantrag:

Die Geltungsdauer der Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich „Beim Kupferhammer“ vom 06.12.2008 wird für den im Lageplan dargestellten Bereich gemäß Anlage 1 um ein Jahr verlängert.

Ziel:

Der Gemeinderat hat am 28.01.2008 beschlossen, für den Bereich „Beim Kupferhammer“ einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, die vorhandene städtebauliche Gemengelage in diesem Bereich aufzulösen und eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Zur Sicherung der Planungsziele hat der Gemeinderat am 01.12.2008 für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 06.12.2008 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 06.12.2010 außer Kraft. Damit die Planung im Bereich „Beim Kupferhammer“ in der Weststadt Tübingens weiterhin gesichert wird, soll die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert 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

Südlich des Ammertal-Haltepunkts „Westbahnhof“ befindet sich eine städtebauliche Gemengelage 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. Hier wurde bereits Interesse signalisiert, das bestehende Bordell zu erweitern und umzubauen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 28.01.2008 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 a BauGB beschlossen, für einen Bereich zwischen der Straße „Beim Kupferhammer“ und der „Schwärzlocher Straße“ einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene städtebauliche Gemengelage in diesem Bereich aufgelöst werden und eine Neuordnung stattfinden, 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 Vergnügungsstätten und Bordelle deshalb zukünftig ausgeschlossen werden sollen. 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 soll durchgeführt werden, sobald ein tragfähiges städtebauliches Konzept erarbeitet wurde.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Gemeinderat am 01.12.2008 für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 06.12.2008 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 06.12.2010 außer Kraft.

Für ein Grundstück im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde im Oktober 2007 die Erteilung eines Bauvorbescheids für die Umnutzung von fünf Mitarbeiterzimmern im Obergeschoss und den Einbau vier weiterer Zimmer im Erdgeschoss zu einem Bordellbetrieb beantragt. Die Bauvoranfrage wurde zwar zurückgezogen, dennoch besteht für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Beim Kupferhammer“ auf Grund der vorhandenen Gemengelage weiterhin ein Sicherheitsbedürfnis, weshalb die am 06.12.2008 in Kraft getretene Veränderungssperre um ein Jahr verlängert werden soll. Durch die Verlängerung soll die Planung im Bereich „Beim Kupferhammer“ auch weiterhin gesichert und Bauvorhaben im Planbereich, die die Planung erschweren oder gar unmöglich machen, verhindert werden.

2. Sachstand

Für den Bereich der Weststadt, der westlich und südlich der B 28 liegt, soll ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt werden (siehe Vorlage 451/2008). Am 03.12.2008 wurde dazu eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Das Plangebiet „Beim Kupferhammer“ ist eine Teilfläche des bezeichneten Planungsbereichs.

In Vorbereitung des Entwicklungskonzepts wurde eine umfassende schalltechnische Untersuchung beauftragt, die die Lärmbelastungen aus den vorhandenen Gewerbebetrieben sowie aus dem Schienen- und Straßenverkehr aufzeigen soll. Die Ergebnisse der Schalluntersuchung liegen nun vor und sind eine wichtige Grundlage für die Bebauungsplanung.

Offen ist derzeit noch der Umgang mit dem ehemaligen Zanker Werk I im östlichen Plangebiet, das sich in städtischem Eigentum befindet. Die Gebäude sind seit Jahren an Handwerksbetriebe, Dienstleister und als Lagerflächen vermietet. Eine Prüfung der langfristigen Wirtschaftlichkeit – die Unterhaltskosten gegenüber den Mieterträgen - steht noch aus.

Auf dem Gelände des ehemaligen Zanker Werk I liegt eine erhebliche Grundwasserverunreinigung mit LCKW aus der früheren Produktion vor. Es besteht Sanierungsbedarf. Die Ergebnisse der Sanierungsuntersuchung, die verschiedene Sanierungsvarianten vergleicht, liegen seit kurzem vor und konnten noch nicht abschließend bewertet werden. Die Art und Weise des Umgangs mit den Verunreinigungen hat maßgeblichen Einfluss auf die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten.

Auch in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen wurden zwischenzeitlich Nutzungen angesiedelt, die das Plangebiet und die Weststadt weiter aufwerten und damit auch das Planungsziel des Bebauungsplanes „Beim Kupferhammer“ unterstützen und stärken: Nördlich der Ammertalbahn wurden auf dem ehemaligen Grundstück der Stadtbaubetriebe drei Wohngebäude (geförderter Wohnungsbau und Studierendenwohnungen) genehmigt (Vorlagen 8/2010, 43/2010 und 44/2010).

Die Bebauungsplanung wird aufgrund der geschilderten komplexen städtebaulichen und liegenschaftlichen Situation noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt angesichts der Komplexität der Planung im Bereich „Beim Kupferhammer“ vor, die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern. Vorhaben, die von der Veränderungssperre erfasst werden, sind während der Geltungsdauer der Veränderungssperre nicht genehmigungsfähig.

4. Lösungsvarianten

Sofern auf die Verlängerung der Veränderungssperre verzichtet würde, müssten nach Ablauf der Veränderungssperre Vorhaben, die nach derzeitiger Rechtslage zulässig wären aber dem städtebaulichen Ziel – der Neuordnung durch Auflösung der Gemengelage – widersprechen, zugelassen werden. Dadurch wäre eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich „Beim Kupferhammer“ erschwert bzw. gar unmöglich.

5. Finanzielle Auswirkungen

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

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung „Beim Kupferhammer“ (Anlage 1)

Anlage 1

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung „Beim Kupferhammer“

Auf Grund der §§ 14, 16, 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am **xx.xx.2010** folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

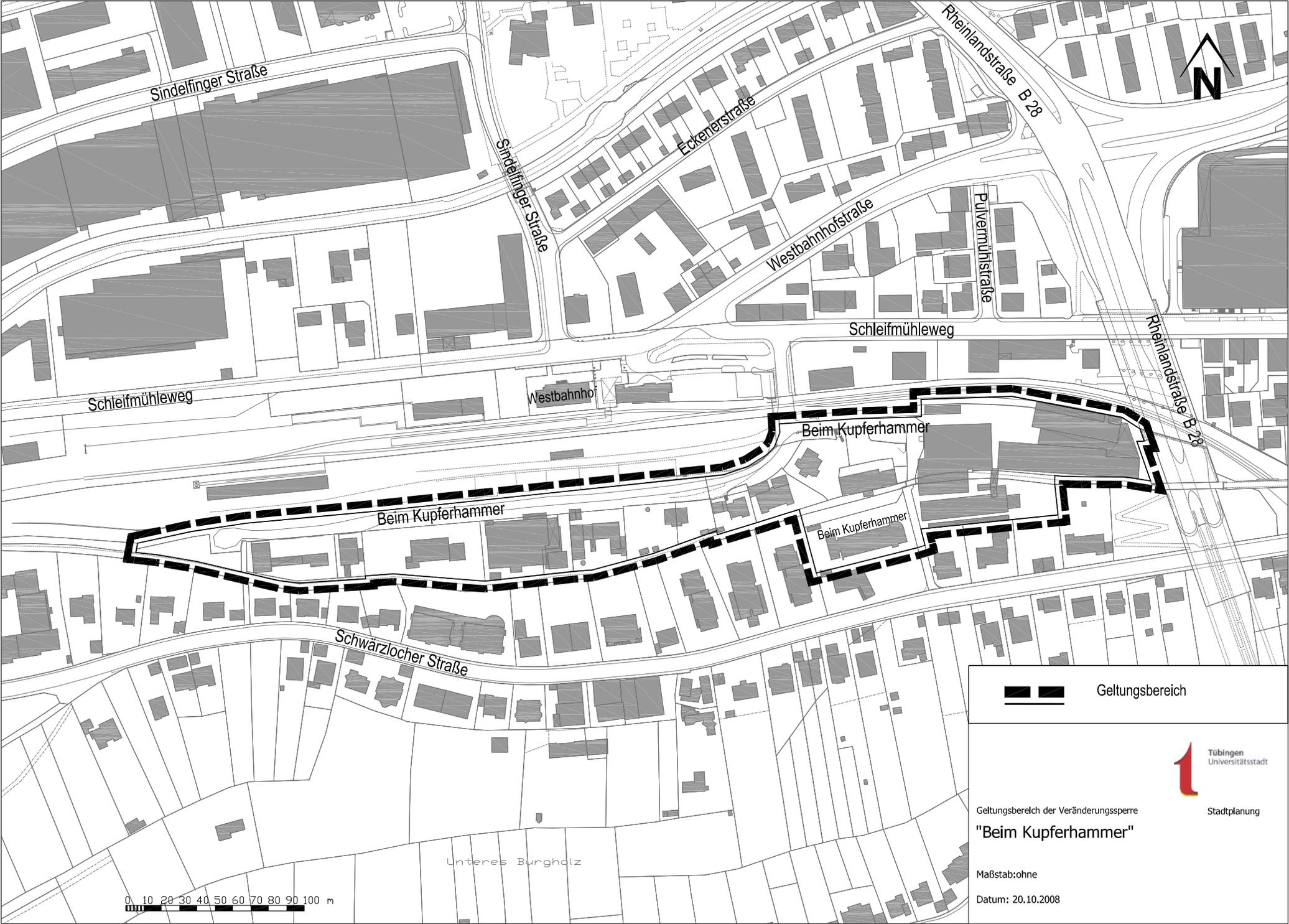
Die Geltungsdauer der Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich „Beim Kupferhammer“ vom 06.12.2008 wird für den im Lageplan dargestellten Bereich um ein Jahr verlängert.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am 07.12.2010 in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 06.12.2011.

Tübingen, den

Baubürgermeister
Cord Soehlke



 Geltungsbereich


 Tübingen
 Universitätsstadt
 Stadtplanung

Geltungsbereich der Veränderungssperre
"Beim Kupferhammer"

Maßstab: ohne
 Datum: 20.10.2008

Anlage zur Veränderungssperre