

---

## Begründung

---

zur Erhaltungssatzung  
für das Gebiet „Vorderer Österberg“

Tübingen, den 18.03.2019

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Universitätsstadt Tübingen verfolgt das Ziel die städtebauliche Eigenart des Gebietes „Vorderer Österberg“ über eine Erhaltungssatzung zu sichern.

Mit einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch wird die städtebauliche Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt geschützt. Der Schutz bezieht sich auf die Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes- hierzu gehört neben dem Ortsbild auch die Stadtgestalt, die sich unter anderem aus den nutzungsbedingten Strukturen, der Topographie und des Stadtgrundriss zusammensetzt. Aufbauend auf diesem Ansatz soll eine Satzung erlassen werden, die eine bauliche Fehlentwicklung vermeidet und das historische Erbe dieses Gebietes bewahrt.

## **2 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Rechtsgrundlage für den Erlass von Erhaltungssatzungen ist der § 172 Baugesetzbuch (BauGB).

Für die Erhaltungssatzung für das Gebiet „Vorderer Österberg ist § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB einschlägig. Ziel einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB ist es, die städtebauliche Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner vorhandenen stadträumlichen Gestalt zu erhalten und erhaltenswerte stadtbildprägende Bereiche zu schützen. Erneuerungen und Bauen sollen unter Wahrung der städtebaulichen Eigenart unterstützt, gleichzeitig aber städtebaulich nachteilige Vorhaben verhindert werden.

### **2.1 Verhältnis zu anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

Die Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges Instrument des besonderen Städtebaurechts, das ein zusätzliches Zulässigkeitshindernis begründet und damit die zuvor bestehende Zulässigkeit nach § 30, § 34 oder § 35 BauGB überlagern kann. Der durch eine Erhaltungssatzung begründete Genehmigungsvorbehalt überlagert auch andere Zulässigkeitsvoraussetzungen des Bauordnungs- und Denkmalschutzrechts. Städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes sind prinzipiell getrennt zu prüfen.

In Ergänzung zu den Instrumenten der Denkmalpflege ist der eigentliche Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung nicht der geschichtliche bzw. baukünstlerische Wert der Bebauung, sondern ihre spezifische städtebauliche Funktion im Gesamtbild des Stadtteils, die durch weitreichende Veränderungen der charakteristischen Merkmale gefährdet wird.

## **3 Verfahren**

### **3.1 Genehmigung**

Die Erhaltungssatzung stellt lediglich ein Genehmigungsvorbehalt dar. Das bedeutet, dass bei Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung in jedem Einzelfall geprüft wird, ob sie den Vorgaben der Erhaltungssatzung entsprechen. Bauliche Veränderungen, Nutzungsänderung, Neubauten oder die Genehmigung zum Abriss eines Gebäudes sind daher nicht von vornherein unzulässig.

Die Erhaltungssatzung unterwirft bestimmte Maßnahmen einer Genehmigungspflicht. Die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die Anlage allein oder im Zusammenhang das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher Bedeutung ist.

Die Entscheidung welche baulichen Anlagen erhalten bleiben soll, fällt erst im Genehmigungsverfahren. Die Genehmigung für die Errichtung einer baulichen Anlage kann versagt werden, wenn einzelne zum Beispiel ortsfremde Gestaltungselemente des Vorhabens, die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsgebietes beeinträchtigen. Die ortsbildtypischen und prägenden Merkmale sind in der Ortsbildanalyse beschrieben. Die Genehmigung eines Abrisses eines Gebäudes und die Genehmigung eines Ersatzbaus mit entsprechenden gestalterischen Anforderungen der Gemeinde kann dann in Betracht kommen, wenn das abzubrechende Gebäude keine prägende Bedeutung hat oder seine Instandsetzung unwirtschaftlich ist.

### **3.2 Übernahmeanspruch**

Führt die Versagung einer Genehmigung nach § 172 Abs.3 BauGB zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Nutzung des Grundstücks, so kann der Eigentümer von der Gemeinde dessen Übernahme nach § 173 Abs. 2 BauGB verlangen.

Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Nutzung ist dabei objektbezogen, daher unabhängig von persönlichen Verhältnissen zu prüfen. Die Nutzung eines Grundstücks ist dann unwirtschaftlich, wenn die erzielbaren Erträge nicht ausreichen, um die Kosten der Grundstücksbewirtschaftung zu decken. Den Nachweis der Unzumutbarkeit der Erhaltungsanforderungen der Gemeinde muss der Eigentümer führen.

## **4 Ortsbildanalyse**

Die planungsrechtlichen Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30, § 34, § 35 BauGB bieten keine ausreichenden Rechtsgrundlagen für den Schutz von erhaltenswerten Stadtbereichen. Zu einem erhaltenswerten Stadtbereich gehört das Gebiet „Vorderer Österberg“. Nach einer ersten Bewertung waren hier bereits ausreichend erhaltenswerte Stadträume und Gebäude vorhanden.

Um die Inhalte zu bestimmen, erfolgte im Erhaltungsgebiet eine Recherche über die Entwicklung des Stadtgebietes und eine Fotodokumentation der bedeutenden Gebäude. Des Weiteren erfolgte eine Erhebung der erhaltenswerten Gebäude, Straßen und Freiflächen. Diese textlich beschrieben und gewürdigten Erhebungen zeigen auf, in welchem Maße die Gebäude erhaltenswert sind.

Die historische Ortsbildanalyse vom Dezember 2018 ist Bestandteil dieser Begründung.

Tübingen, den 18.03.2019