

## **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Gartenstraße-Hundskopf - östlicher Bereich" - Beschluss einer Veränderungssperre**  
**Bezug:** 245/2013  
**Anlagen:** 2 Anlage 1 - Veränderungssperre  
Anlage zur Veränderungssperre

---

### **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 des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Gartenstraße-Hundskopf - östlicher Bereich" 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 Verwaltung hat für die Gartenstraße einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, der vom Gemeinderat am 16.05.2013 beschlossen wurde (vgl. Vorlage 36/2013 und 36a/2013). Der städtebauliche Rahmenplan soll als städtebauliches Zielkonzept den Rahmen für die mögliche bauliche und freiräumliche Entwicklung bilden. Im Plangebiet (vgl. Anlage 1) sollen an geeigneten Stellen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zusätzliche Baumöglichkeiten vor der heutigen Häuserzeile geprüft werden.

Am 17.03.2013 ging bei der Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage ein. Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Wohnhauses in der Gartenstraße in erster Reihe (vor der heutigen Häuserzeile). Diese Bauvoranfrage wurde von der Baurechtsbehörde bis zum 19.06.2014 zurückgestellt. Der beantragte Bauvorbescheid gab Anlass, den städtebaulichen Rahmenplan in diesem Bereich weiterzuentwickeln. Zur weiteren Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollte eine Veränderungssperre erlassen werden.

### 2. Sachstand

Das ca. 10 ha große Plangebiet zwischen der Hundskapfklänge und der Stuttgarter Straße weist eine sehr homogene Struktur auf. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, die überwiegend zweigeschossig in Erscheinung treten. Entlang der Gartenstraße wechseln sich in das hängige Gelände eingebettete Garagengebäude mit üppigen Vorgartenzonen ab. Die Vorgartenzonen sind für das Gebiet prägend.

Der Planbereich ist u. a. auch Gegenstand des städtebaulichen Rahmenplans „Gartenstraße“, den der Gemeinderat am 16.05.2014 beschlossen hat. Im städtebaulichen Rahmenplan wurden für den Planbereich folgende städtebauliche Zielsetzungen formuliert: Die Vorgartenzone soll erhalten und gestärkt, die Mittelhangzonen sollen geschützt werden, auf jedem Grundstück soll max. ein Gebäude zulässig sein. Diese enge Zielsetzung soll im Rahmen eines Bebauungsplanes im Detail überprüft werden, um verträgliche, das typische Ortsbild nicht störende Gebäudeerweiterungen und weitere Baumöglichkeiten auf einzelnen Grundstücken noch zu ermöglichen. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf den Erhalt der für den Planbereich prägenden und in den Straßenraum wirkenden Vorgartenzonen sowie auf die Sicherung der im Stadtbild wirkenden Silhouette des Österberges gelegt werden. Am 17.03.2013 ging bei der Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage ein. Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses in erster Reihe auf einem Grundstück in der östlichen Gartenstraße. Bislang ist lediglich auf den Grundstücken Gartenstraße 179/181 und 143 eine 2-reihige Bebauung vorhanden. Der beantragte Bauvorbescheid gibt Anlass, den städtebaulichen Rahmenplan durch einen Bebauungsplan in diesem Bereich weiterzuentwickeln.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes, bekannt gemacht am 19.07.2013, wurde der beantragte Bauvorbescheid zunächst zurückgestellt. Die Zurückstellung läuft am 19.06.2014 aus. Da die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts für den Planbereich noch nicht abgeschlossen ist, müssen die städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich gesichert werden. Es ist vorgesehen, noch vor der Sommerpause auf der Grundlage erster Planungsüberlegungen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der

Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen werden geprüft und gegebenenfalls in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Dabei soll der Bebauungsplan zügig vorangebracht werden, so dass der nächste Verfahrensschritt der Bebauungsplanoffenlage unmittelbar nach Einsetzung des neuen Gemeinderates erfolgen kann.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Zur Sicherung der Planungen im Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes „Gartenstraße-Hundskopf - östlicher Bereich“ wird eine Veränderungssperre erlassen.

4. Lösungsvarianten

Verzicht auf eine Veränderungssperre:

Die Bauanträge und Bauvorbescheide müssten positiv beschieden werden. Somit könnten die städtebaulichen Zielsetzungen nicht erreicht werden.

5. Finanzielle Auswirkung

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

Anlage 1 Veränderungssperre

Anlage zur Veränderungssperre

## **Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich „Gartenstraße-Hundskopf - östlicher Bereich“**

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am xx.xx.2013 aufgrund von § 14 und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 16.04.2013 (GBl. S. 55) folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 04.07.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Gartenstraße-Hundskopf - östlicher Bereich“ aufzustellen. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan vom 10.06.2013 dargestellt ist. Für den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gartenstraße-Hundskopf - östlicher Bereich“ wird gemäß Lageplan vom 10.06.2013 (Anlage zu dieser Satzung) eine Veränderungssperre beschlossen.

### **§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) 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 baulichen Anlagen zum Inhalt haben,
    - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde 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.

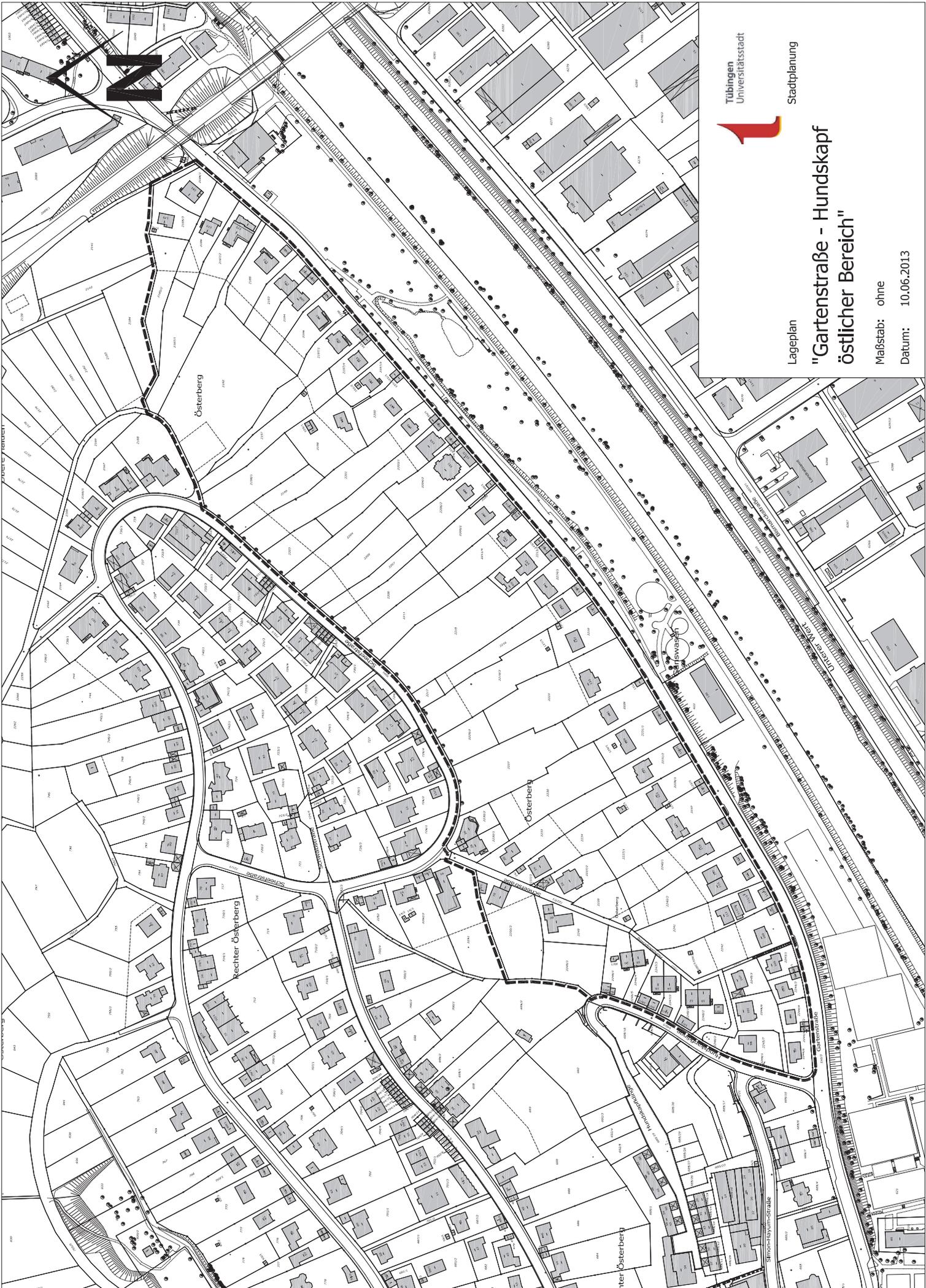
### **§ 3 In-Kraft-Treten/Außer-Kraft-Treten**

- (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.2014

-----  
Baubürgermeister  
Cord Soehlke

# Anlage zur Veränderungssperre "Gartenstraße - Hundskopf östlicher Bereich"



Tübingen  
Universitätsstadt



Stadtplanung

Lageplan

## "Gartenstraße - Hundskopf östlicher Bereich"

Maßstab: ohne

Datum: 10.06.2013