



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 18/ 2018

zu TOP 6 **öffentlich**

zur Sitzung am 26. Februar 2018

Betrifft:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach“ in Starzach-Börstingen

- Beschlussfassung über die Aufhebung des ausschließlichen Vorbehaltes des Gebietes für das produzierende Gewerbe aufgrund häufiger Anfragen zur Erstellung von vermietbaren Garagen und Hallen

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

-

Datum
13.02.2018

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

Bereits im letzten Jahr sowie bei der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.01.2018 war ein Bauantrag beraten worden, bei dem im Gebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Starzach“ in Börstingen ein Bauantragsteller gerne Garagen oder Hallen erstellen möchte, die später vermietet werden sollen.

Aufgrund dieser Anfragen und Anträge, die in den letzten Monaten verstärkt für dieses Gebiet auftraten, fand ein Austausch zwischen der Baurechtsbehörde und der Gemeindeverwaltung statt.

Die aktuelle Fassung des Bebauungsplanes schließt „Stellplätze“ zur gewerblichen Vermietung für Pkws und Wohnmobile aus.

In der Praxis ergibt sich immer wieder der Umstand, dass noch freie Flächen nicht vermarktet werden können, da die Festsetzung des Bebauungsplanes, das produzierende Gewerbe zu schützen und die Vermietung von Stellplätzen auszuschließen, nicht der Nachfrage entspricht und somit nicht praktikabel ist.

Um derartige Anträge bzw. Vorhaben künftig zu ermöglichen, kommt eine Änderung des Bebauungsplanes in Betracht. Eine einfache Befreiung für den jeweiligen Einzelfall ist bauordnungsrechtlich nur schwer vertretbar.

Die Baurechtsbehörde des Landratsamtes Tübingen vertritt die Meinung, dass künftig solche Garagenvermietungen/Garagenparks für Pkw und Wohnmobile erlaubt werden könnten, wenn die Gemeinde Starzach explizit formuliert, dass dieses bisher geltende Ziel des Bebauungsplan hinten angestellt wird, da die Vermarktung und Nutzung der Flächen im Vordergrund steht.

In diesem Fall kann auf ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 29.01.2018 entschieden, über das neuerliche Baugesuch erst dann zu entscheiden, wenn der Gemeinderat über die infrage kommende Festsetzung des Bebauungsplans in der Gemeinderatsitzung am 26.02.2018 öffentlich beraten hat.

Insgesamt und damit die laufenden Bauanträge positiv weiterverfolgt werden können, soll daher ein entsprechender Beschluss gefasst werden, dass das bisher herrschende vorrangige Ziel nicht mehr oberste Priorität hat. Sinn eines Gewerbegebietes besteht schließlich darin, dass sich überhaupt Gewerbe ansiedelt. Das Gebiet, das seit mehr als 20 Jahren besteht, hat aber immer noch zur Verfügung stehende Flächen die aufgrund der aktuellen Regelungen weiterhin nur schwer zu vermarkten sind.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Verwaltung schlägt vor, der Sachdarstellung zu folgen. Es erscheint sehr unwahrscheinlich, dass ein produzierendes und Arbeitsplätze schaffendes Gewerbe in Zukunft an dieser Stelle zu erwarten ist. Auch wird auf die bisherigen Anfragen und dazu getroffenen Entscheidungen des Gemeinderates an dieser Stelle hingewiesen, ebenso auf die Hinweise und Anregungen aus dem Ortsteil Börstingen. Dahingehend haben Garagen und Hallen zur Vermietung aktuell eine sehr hohe Nachfrage, weshalb man diese nutzen sollte, sodass die noch ungenutzten Flächen bald vermarktet und bebaut werden können. Auch scheint diese Nutzung weniger belastend für die Umgebung als stark produzierendes Gewerbe.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach“ keine 1. Änderung durchzuführen sondern hebt die in der Begründung festgelegte Zweckbestimmung, dass das Gebiet ausschließlich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben soll, dahingehend auf, dass künftig auch Garagen oder Hallen zur Vermietung zulässig werden sowie ähnliche Bauvorhaben.
2. Der Gemeinderat beschließt für die aktuell offenen Bauanträge, dass diese nun entsprechend der Beschlussfassung bei der Baurechtsbehörde weiter bearbeitet werden können. (Sitzung Bau- und Umweltausschuss vom 29.01.2018 und vom 06.04.2017.)
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Erforderliche zu veranlassen.