



# Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt  
Az: 632.6

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 16 / 2017

zu TOP 7 **öffentlich**

zur Sitzung am 6. April 2017

## Betrifft:

**Bauvoranfrage zum Bau einer Veranstaltungshalle im Gewerbegebiet  
Starzach auf Markung Börstingen**

## Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

## Anlagen:

- Lageplan des Bauvorhabens mit Datum vom 27.02.2017
- Grundriss des Bauvorhabens mit Datum vom 17.02.2017
- Ansicht des Bauvorhabens mit Datum vom 17.02.2017

21. März 2017

**Datum**

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

Marie-Sophie Zegowitz

## **SACHDARSTELLUNG**

Mit Datum vom 20. März 2017 wurde bei der Gemeindeverwaltung eine Bauvoranfrage von Herrn Shpetim Krasniqi eingereicht. Inhaltlich geht es um die Beantragung einer Veranstaltungshalle im Gewerbegebiet Starzach auf Markung Börstingen.

Das Vorhaben war bereits zu Beginn des vergangenen Jahres an die Verwaltung herangetragen worden und in nichtöffentlicher Sitzung am 29. Februar 2016 besprochen worden. Damals erfolgte kein Mehrheitsbeschluss für das Vorhaben.

Der Anfragensteller, der wohnhaft in der Schweiz ist, plante eine Festhalle mit Fassungsvermögen für etwa 250 Personen. Hierzu sollte die Möglichkeit für Übernachtungen bestehen.

Der Gemeinderat lehnte nach entsprechender Beratung damals das Vorhaben ab. Damals wurde u.a. diskutiert, für welche Veranstaltungen die Räumlichkeiten zugelassen werden sollten. Insbesondere Veranstaltungen für kritisch anzusehende Parteien sollten dort nicht abgehalten werden können. Das Hauptaugenmerk der Veranstaltungshalle bezieht sich laut Herrn Krasniqi auf Hochzeiten und Tagungen. Aus Wirtschaftlichkeitsgründen soll jedes Wochenende eine Veranstaltung stattfinden. Weiterhin waren im Gebäude Wohnungen für das Personal geplant.

Damals war vereinbart worden, dass eine weitere Diskussion in einer öffentlichen Sitzung im Gemeinderat erfolgen soll, wenn der Anfragensteller das Bauvorhaben weiter verfolgt.

Die nun eingereichten neuen Planungsunterlagen weisen im Wesentlichen bezüglich des Grundrisses, der sich auf 30 m x 45 m belaufen soll, der Größe der Halle sowie der Ansichten keinen Unterschied zur damaligen Planung auf. Ein kleiner Unterschied ist, dass im Obergeschoss für das Personal anstelle einzelner Zimmer eine Wohnung geplant ist.

Der aktuelle Bebauungsplan Gewerbegebiet Starzach, in dem sich das Vorhaben befindet, erlaubt ein solches Vorhaben nicht bzgl. der vorgesehenen Nutzung. Bei der damaligen Bauvoranfrage wurde diskutiert, ob die Umsetzung über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen könnte. Auch dies hat der Gemeinderat damals nicht mittragen wollen.

Da die textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes gemäß Art und Maß der baulichen Nutzung keine Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulassen wurde nun mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Tübingen über die Möglichkeit einer Befreiung gesprochen. Laut Baurechtsbehörde stellt sich heute die Rechtssituation so dar, dass im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach“ eine Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (für Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke) ausdrücklich ausgeschlossen wurde. Im weitesten Sinne fällt auch eine „private“ Festhalle darunter, bei der es in der Bauvoranfrage geht.

Aus Sicht der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Tübingen würde das Vorhaben die Grundzüge der Planung berühren (vgl. auch Begründung zum Bebauungsplan, insb. Ziffer 7), so dass es nur im Wege einer Bebauungsplanänderung ermöglicht werden könnte, aber nicht über eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

### **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Sollte der Gemeinderat in dieser Sitzung den Beschluss fassen, die Bauvoranfrage mit dem geplanten Vorhaben weiter zu verfolgen, so muss ein Beschluss dahingehend erfolgen, dass der Bebauungsplan Gewerbegebiet Starzach geändert werden soll.

Da es sich beim Gewerbegebiet Starzach um ein Privatgelände handelt, sollen die entstehenden Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes an den Antragsteller weitergegeben werden.

### **BESCHLUSSANTRAG:**

1. Der Gemeinderat erteilt der Bauvoranfrage zum Bau einer Veranstaltungshalle im Gewerbegebiet Starzach auf Markung Börstingen durch Herrn Shpetim Krasniqi sein Einvernehmen, unter der Berücksichtigung, dass hierbei die Grundzüge der Planung betroffen sind und dafür eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist.
2. Der Gemeinderat befürwortet, dass die Kosten für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes bei einem offiziellen Bauantrag an den Antragsteller weitergeleitet werden.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Erforderliche zu veranlassen.