

EINGEGANGEN AM 09. JULI 2019

**Einwendungen gegen die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet
Tüllinghoffer Straße/Am Feldbrand**

Vorgesehene Erschließungsmöglichkeiten

Wir sind Eigentümer des Grundstücks Lüdinghausen, Tüllinghoffer Straße 63c, das wie die Grundstücke 63a und 63b mit einem Reihenhause bebaut ist. Alle drei Grundstücke sind durch eine gewisse Tiefe, jedoch eine geringe Breite gekennzeichnet. Eine Erschließung des rückwärtigen Teils von der Tüllinghoffer Straße aus hätte aus unserer Sicht zwei wesentliche Nachteile:

Einerseits wäre es wegen der geringen Breite nicht mehr vertretbar, auch nur einen Streifen von 1,00 bis 1,50 m für eine Zuwegung verfügbar zu machen, andererseits würde eine Zuwegung entlang der Grundstückstiefe wegen der damit verbundenen Verkehrsbewegungen die Gartennutzung für das schon vorhandene Reihenhause in unvertretbarer Weise beeinträchtigen. Hinzu kommt, dass auch eine Erschließung des Grundstücks Tüllinghoffer Straße 63b nur über eine Zuwegung entlang unseres Grundstücks oder des Grundstücks Tüllinghoffer Straße 63a erfolgen könnte, was zu zusätzlichen Verkehrsbewegungen führen würde.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass die geplanten Zuwegungen zum Wegfall der vorhandenen – und notwendigen – Stellplätze auf unserem Grundstück führen würde und sie außerdem so angelegt werden müssten, dass auch Ausweichmöglichkeiten für entgegenkommende Fahrzeuge geschaffen werden müssten.

Auch die Erschließung des Hinterlandes des Nachbargrundstücks Tüllinghoffer Straße 65 wäre aus den vorgenannten Gründen nicht zumutbar.

Eingeschränkte Bebauungsmöglichkeiten

Im Falle der Durchführung einer Erschließung von der Tüllinghoffer Straße würde sich nach dem Planungskonzept keine selbstständige Bebauungsmöglichkeit für den jeweiligen Eigentümer der Reihenhausegrundstücke ergeben. Vielmehr wäre eine nur einheitliche Bebauung wiederum in Form von Reihenhäusern möglich. Die hierfür notwendige Abstimmung ließe sich aus persönlichen und wirtschaftlichen Gründen kaum erreichen. Hinzu käme, dass angesichts des Flächenverbrauchs für die Erschließung die Bebauungsfläche insbesondere für die Grundstücke 63a und 63c reduzieren würde.

Unklarheit hinsichtlich der zukünftigen Belastung mit Grundsteuer

Das bisher geltende Grundsteuerrecht ist vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig eingestuft worden. Gleichzeitig hat das Bundesverfassungsgericht den Gesetzgeber aufgefordert, bis spätestens 31.12.2019 ein neues Grundsteuergesetz zu

verabschieden. Dies ist bisher noch nicht geschehen. Das vom Bundesfinanzminister vorgestellte Modell ist bisher – insbesondere wegen der komplizierten Wertermittlung – bisher nicht akzeptiert worden. Es geht aber die Tendenz auf jeden Fall dahin, laut Bebauungsplan bebaubare Grundstücke mit einer höheren Grundsteuer zu belasten (sog. Grundsteuer C). Solange nicht ein wirksames neues Grundsteuergesetz verabschiedet worden ist, besteht daher Unklarheit, in welchem Umfang im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes zusätzliche Belastungen auf die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zukommen werden. Es sollte daher keine Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen, bevor nicht durch Verabschiedung eines neuen Grundsteuergesetzes Klarheit über die zukünftigen Belastungen besteht.

Gefahr zukünftiger Baugebote zwecks Realisierung des neuen Bebauungsplanes

Nach § 176 Abs.1 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Mit diesem Baugebot kann gemäß § 176 Abs. 7 BauGB die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen. Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Gemeinde entsprechende Vollstreckungsmaßnahmen ergreifen und schließlich auch ein Enteignungsverfahren einleiten (vgl. § 176 Abs. 8 BauGB). Verfahren nach den vorgenannten Vorschriften sind mittlerweile in der Praxis auch eingeleitet worden (Stadt Tübingen) und sogar von der Bundesregierung positiv bewertet worden.

Die dargestellten gesetzlichen Bestimmungen mögen auch durchaus sinnvoll sein, wenn es darum geht, Spekulationen mit bebaubaren, aber nicht bebauten Grundstücken entgegenzuwirken. Es müsste aber nachvollziehbar sein, dass Eigentümer, deren Grundstücke bisher wegen der vorhandenen und ökologisch wertvollen Gartenanlagen sinnvoll genutzt worden sind, nicht bereit sind, sich auch nur der Gefahr einer möglichen Anwendbarkeit dieser Vorschriften auszusetzen. Dies gilt in unserem Falle auch deshalb, weil – wie schon ausgeführt – eine eigenständige Entscheidung über eine Bebauung gar nicht möglich ist. Es bestünde die Gefahr, dass über eine Anwendung der vorstehenden Vorschriften einem der bereits in Lüdinghausen ansässigen Großinvestoren über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Möglichkeit eingeräumt würde, wirtschaftlichen Druck auf die vorhandenen Eigentümer auszuüben, die neu geschaffenen Bauparzellen an ihn zu veräußern.

Einwender A