

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan "Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße", mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen - Lustnau; Änderung des Geltungsbereiches, Änderung des Verfahrens, Grundsatzbeschluss Vorentwurf für das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: 36/2013, 36a/2013, 36b/2013, 245/2013

Anlagen: 5 Anlage 1_Geltungsbereich v. 29.01.2016
Anlage 2_Vorentwurf des Bebauungsplans v. 29.01.2016
Anlage 3_Vorentwurf Textliche Festsetzungen v. 29.01.2016
Anlage 4_Vorentwurf der Begründung v. 29.01.2016
Anlage 5_Systemschnitte Gartenstraße Ost und West
Anlage 6_Bisheriger Geltungsbereich

Beschlussantrag:

1. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gartenstraße-Hundskopf – östlicher Bereich“ wird verkleinert auf den in der Anlage 1 dargestellten Bereich. Der Name des Bebauungsplans wird in „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“ geändert.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.
3. Dem Vorentwurf mit der darin enthaltenen städtebaulichen Zielrichtung wird zugestimmt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
5. Die Bebauungs- bzw. Ortsbaupläne Nr. 207 LU „Gebiet der unteren Gartenstraße“, Nr. 242 „Östlicher Hundskopf“ und Nr. 185 „Gartenstraße“ werden nach Rechtskraft dieses Bebau-

ungsplanes in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt.

Ziel:

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen als Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenplans Gartenstraße im östlichen Bereich der Gartenstraße zwischen Hundskapfweg und Stuttgarter Straße weitere verträgliche Baumöglichkeiten überprüft werden. Der Geltungsbereich soll auf die erforderlichen Bereiche verkleinert und der Name des Bebauungsplans zur Klarstellung geändert werden. Der Vorentwurf mit seiner städtebaulichen Zielrichtung soll dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zugrunde gelegt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Beschluss vom 04.07.2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenstraße-Hundskapf – östlicher Bereich“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen als Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenplans Gartenstraße im östlichen Bereich der Gartenstraße zwischen Hundskapfklinge und Stuttgarter Straße weitere verträgliche Baumöglichkeiten überprüft werden.

Der Planbereich umfasste bei Aufstellung neben den bebauten Bereichen entlang der Gartenstraße auch Bereiche westlich der Scheefstraße, östlich der Hundkapfklinge und weite Teile der Mittelhangzone des Österbergs (vgl. Vorlage-Nr. 245/2013). Nach Analyse der planungsrechtlichen Situation wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich zu verkleinern. Zur Umsetzung des Ziels, die bauliche Entwicklung entlang der Gartenstraße zu steuern, wird eine Überplanung der Mittelhangzone südlich der Scheefstraße sowie der Bereiche westlich des Hundkapfweges und der Scheefstraße nicht für notwendig gehalten und die genannten Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann nach Verkleinerung des Geltungsbereiches im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Um eine klare Zuordnung des Bebauungsplans zu gewährleisten, soll der Titel des Bebauungsplans in „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“ umbenannt werden.

Die Verwaltung hat das Büro Wick+Partner aus Stuttgart, das bereits den Rahmenplan für die Gartenstraße erstellt hat, beauftragt, den Bereich zwischen Hundskapfweg und Stuttgarter Straße nach verträglichen Baumöglichkeiten zu überprüfen. Über die grundsätzliche städtebauliche Zielrichtung für den Bereich entlang der Gartenstraße sollen die politischen Gremien entscheiden. Nach Bestätigung des vorliegenden Vorentwurfs soll die Planung im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgelegt werden. Die zur Sicherung der Planung erlassene Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans läuft am 19. Juni 2016 aus und kann nicht mehr verlängert werden.

2. Sachstand

2.1 Rahmenplan

Die Verwaltung hat für die Gartenstraße einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, der vom Gemeinderat am 16.05.2013 (vgl. Vorlage Nr. 36/2013, 36a/2013, 36b/2013) beschlossen wurde. Der städtebauliche Rahmenplan soll als städtebauliches Zielkonzept den Rahmen für die mögliche bauliche und freiräumliche Entwicklung bilden. Entsprechend der Beschlussfassung im Gemeinderat sollen im Plangebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplans als Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenplans Gartenstraße Baumöglichkeiten vor der heutigen Häuserzeile geprüft werden.

2.2 Laufende Baugesuche

Im März 2013 und März 2015 gingen Bauvoranfragen ein. Gegenstand dieser identischen Bauvoranfragen ist die Errichtung eines Wohnhauses in der Gartenstraße in erster Reihe, vor der heutigen Häuserzeile. Der beantragte Bauvorbescheid gab Anlass, den städtebaulichen Rahmenplan im Bereich Gartenstraße, westlich der Stuttgarter Straße entsprechend weiterzuentwickeln und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan aufzustellen.

2.3 Plankonzept

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet zwischen dem Hundskapfweg und der Stuttgarter Straße weist eine sehr homogene Struktur auf. Es handelt sich um ein 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.

Bereits bei Aufstellung des Rahmenplans wurde deutlich, dass für den Planbereich unterschiedliche Auffassungen zur weiteren Entwicklung dieses Areals vertreten werden. Während Teile der am Prozess beteiligten die städtebauliche Zielsetzung vertraten, eine weitere Bebauung der Grundstücke zu beschränken, wurde auch die Auffassung vertreten, dass eine weitere Bebauung erwünscht und durchaus verträglich sein kann. Dieser Zielkonflikt konnte im städtebaulichen Rahmenplan Gartenstraße für den Teilbereich Gartenstraße 109 - 181 nicht aufgelöst werden und wurde in der Folge vom Gemeinderat und der Verwaltung auf ein nachfolgendes Bebauungsplanverfahren abgeschichtet.

Der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan konkretisiert die Zielvorstellungen des Rahmenplans: Zwischen Gartenstraße 109 bis 181 soll auch in Zukunft der Charakter der „Gartenstraße“ gewahrt bleiben. Um die prägenden Vorgartenzonen zu erhalten und die Mittelhangzone des Österbergs zu schützen, werden die überbaubaren Flächen eng am Bestand orientiert. Eine für das Orts-, Straßen- und Silhouettenbild des Hanges untypische Bebauung in 2. bzw. 1. Reihe wird unterbunden. In den vorangegangenen Jahrzehnten hat sich die Bebauung nordwestlich und nordöstlich entlang der Gartenstraße vor allem aufgrund der topografischen Hangsituation in unterschiedlicher Tiefe zur Gartenstraße hin entwickelt. Die aus dem derzeit gültigen Ortsbauplan mögliche Baufeldtiefe von 36,00 m, welche u.a. Gebäudekonstellationen in 1. und 2. Reihe ermöglicht, wurde zugunsten großzügiger (Vor)gärten nicht ausgeschöpft. Dieses daraus entstandene prägnante Straßen- und Hangbild wird mit dem Bebauungsplan „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“ gesichert. Ei-

ne Ausnahme stellen die jeweiligen Endpunkte im Nordosten und Nordwesten dar. Im Nordosten wurden bereits im Bereich der Stuttgarter Straße Gebäude in „2. Reihe“ auf Einzelgrundstücken errichtet. Durch Aufweitung bzw. durch größere Baufenster und durch ein Einzelbaufenster wird hier städtebaulich ein Kopf, ein Endpunkt in der Zäsur zur Stuttgarter Straße formuliert. Eine Nachverdichtung u.a. auf dem Flst.-Nr. 2186 ist aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Situation möglich. Im Nordwesten wird an die vorhandene Bebauung entlang der Hundskapfklinge und der Gartenstraße angeschlossen. Die Bebauung wird nah entlang der Gartenstraße weitergeführt, gesichert und verschwenkt dann hangaufwärts. Somit wird städtebaulich eine „Kopfsituation“ der Hundskapfklinge ausformuliert, definiert und gesichert. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche entspricht somit der Zielsetzung des Rahmenplanes.

Um die prägenden Vorgartenzonen zu erhalten und die Mittelhangzone des Österbergs zu schützen, wird die Gebäudekubatur mit einer Geschosshöhe von maximal zwei Vollgeschossen, einer Längenbeschränkung der Gebäude und einer festgesetzten GRZ fixiert. In Verbindung mit der überbaubaren Fläche werden somit nicht nur der Bestand und eine lockere Bebauung in Hanglage gesichert, sondern auch, um den Anforderungen an heutige Wohnverhältnisse gerecht zu werden, bauliche Erweiterungen der Wohnfläche, beispielsweise durch Anbauten oder auch großmaßstäbliche Neubauten ermöglicht.

Die Vorzonen in direktem Anschluss zur Gartenstraße sollen nicht vollständig durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in ihrer Massivität verbaut werden und somit das Straßenbild bestimmen. Daher werden diese in ihrer Länge zur Gartenstraße beschränkt. In Verbindung mit einer Mindestbegrünung der Vorgärten von 50 % soll eine Begrünung der Vorgartenzonen gewährleistet sowie bestehende Vorgärten gesichert werden.

Mit bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Dachform von Hauptgebäuden (Satteldächer) wird sichergestellt, dass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft erreicht wird und weiterhin die historische und ortstypische Silhouette am Fuße des Österbergs erhalten und gesichert wird.

2.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete bauliche Entwicklung von bereits überwiegend bebauten Flächen ermöglicht bzw. gesichert. Insofern handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, für die das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt werden kann. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst b sind nicht gegeben. Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch wenn im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen wird, so werden die Umweltbelange dennoch in den Abwägungsprozess eingestellt. Es wird eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen und dem städtebaulichen Zielkonzept für den Bebauungsplan „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“ zuzustimmen. Der Vorentwurf wird Grundlage für das weitere Verfahren.

4. Lösungsvarianten

Der Geltungsbereich wird nicht verkleinert und der Titel des Bebauungsplans beibehalten. Es wird ein von der Empfehlung der Verwaltung abweichendes städtebauliches Zielkonzept beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist entsprechend zu ändern.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.