

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Unterjesingen**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Innenentwicklung Unterjesingen, Alte Strumpffabrik -
Städtebauliche Entwicklungsperspektive,
Grundsatzbeschluss zum Verfahren und zu den
städtebaulichen Eckpunkten**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 - Plangebiet
Anlage 2 - Machbarkeitsstudien Vorentwurf Varianten A + B

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die städtebauliche Entwicklung auf dem Areal der Alten Strumpffabrik und der ehemaligen Tankstelle im Ortsteil Unterjesingen auf Basis des in Punkt 2.3 dargestellten Verfahrens zu begleiten und weiter vorzubereiten.
2. Dem vorgesehenen kooperativen Planungsverfahren (Workshopverfahren) sind die in Punkt 2.4 genannten inhaltlichen Eckpunkte zugrunde zu legen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Areal der Alten Strumpffabrik und der ehemaligen Tankstelle bietet am östlichen Ortseingang von Unterjesingen ein bedeutendes Potenzial für die innerörtliche Entwicklung von Wohnbauflächen. Die Eigentümer des in Anlage 1 dargestellten ca. 0,88 ha großen Areals südlich der Jesinger Hauptstraße (B 296) haben sich mit der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart über eine Verkaufsbereitschaft vereinbart. Für die Universitätsstadt Tübingen bietet sich die Möglichkeit, in attraktiver innerörtlicher Lage Wohnbauflächen zu entwickeln und dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen entgegenzuwirken. Dabei soll ein Wohnquartier mit sozialer Durchmischung und bezahlbarem Wohnraum entstehen. Eine Aktivierung der aktuell untergenutzten Flächen trägt auch zur Aufwertung der Unterjesinger Ortsdurchfahrt bei. Die unterschiedlichen Anforderungen an das Quartier sollen sich im städtebaulichen Entwurf und in den zu wählenden Gebäudetypologien widerspiegeln. Basierend auf einer ersten Machbarkeitsstudie von 2026 könnten vor Ort rund 100 Wohneinheiten entstehen, die Platz für 200 - 250 Einwohnerinnen und Einwohner bieten. Auf Grundlage dieser Studie und unter Berücksichtigung der umgebenen Bebauung hat die Fachabteilung Stadtplanung in Abstimmung mit Vertretern der Ortschaft und der Siedlungswerk GmbH Eckpunkte für eine bauliche Entwicklung formuliert. Im Rahmen eines kooperativen Entwurfsprozesses (Workshopverfahren) soll darauf aufbauend ein städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet erarbeitet werden. Dieser soll angemessen auf die Lage in der Ortschaft reagieren und zugleich eine bedarfsgerechte Bebauung sicherstellen. Da das bestehende Planungsrecht die angestrebte städtebauliche Neuordnung nicht abdeckt, wird voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Sachstand

2.1. Einordnung – Lage und Eigentumsverhältnisse

Das Areal befindet sich am östlichen Ortseingang von Unterjesingen. Es umfasst gewerbliche und Wohnbauflächen entlang und weiter südlich der Jesinger Hauptstraße 124 - 130, begrenzt im Osten und Süden durch die Sandäckerstraße. Im Westen schließt das Plangebiet mit dem Gelände der ehemaligen Strumpffabrik ab. Insgesamt umfasst es die Flurstücke 2401/1 (ehemalige Tankstelle), 2400/1, 2407, 2412, 2409/1 und 2408. Mit der Entwicklung der Fläche wird es Anpassungsbedarfe im Übergang zum öffentlichen Fußweg geben, weshalb diese Flächen in dem in der Anlage 1 dargestellten Plangebiet mit einbezogen sind, so dass die Gesamtfläche 0,9 ha beträgt.

Die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Tankstelle mit Werkstatt sowie des Gewerbebetriebes stehen leer oder werden zwischengenutzt. Auf dem Gelände bestehen darüber hinaus zwei Wohngebäude (Jesinger Hauptstraße 126 – 128 und Sandäckerstraße 13), deren Erhalt aufgrund der Bausubstanz und der Lage innerhalb des Gebietes keine Option darstellt.

Aus Richtung Tübingen kommend wird das Areal um die ehemalige Tankstelle und die Strumpffabrik als Ortseingang wahrgenommen. Die östlich der Sandäckerstraße aufgehende Siedlung aus den 1970er Jahren liegt topografisch tiefer und wird mit Ausnahme des 9-geschossigen Hochhauses auch wegen der vorhandenen Eingrünung nicht als Eingangssituation wahrgenommen. Dem Areal kommt somit die besondere Aufgabe zu, als Bindeglied

zwischen den Siedlungsstrukturen der 1970er Jahre und dem historischen Ortskern zu fungieren und zugleich einen einladenden Ortseingang zu gestalten. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich kleinere Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise.

Hinsichtlich des Individualverkehrs ist die verkehrliche Anbindung des Areals über die Jesinger Hauptstraße sowie die Sandäckerstraße bereits gegeben. Außer der Herstellung bzw. des Ausbaus von öffentlichen Fußwegen werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Maßnahmen zur äußeren verkehrlichen Erschließung erforderlich. Mit dem Haltepunkt der Ammertalbahn 'Unterjesingen Sandäcker' besteht in unmittelbarer Umgebung Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum Privater bzw. im privaten Firmenbesitz. In einer gegenseitigen Absichtserklärung haben sich sämtliche Eigentümer mit der Siedlungswerk GmbH auf den Verkauf der Grundstücke vereinbart, um diese im Benehmen mit der Universitätsstadt Tübingen zu einem Wohnquartier zu entwickeln. Eine Teilentwicklung wird seitens der Stadt ausgeschlossen, nicht jedoch eine Bildung von Bauabschnitten.

2.2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Aktuell gilt der Bebauungsplan Nr. 4017 „Sandäcker – West“ von 1988. Festgesetzt sind überwiegend Mischgebiete und im Bereich des Wohngebäudes im Südosten ein allgemeines Wohngebiet. Die festgesetzten zwei Vollgeschosse und eine entsprechend geringe Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) lassen eine zeitgemäße Nachverdichtung nicht zu. Außerdem soll nach dem bestehenden Planungsrecht mit einer Bebauung 18 m Abstand zur Jesinger Hauptstraße (B 296) eingehalten werden. Dies entspricht nicht dem heutigen Ziel einer klar definierten Raumkante entlang der Ortsdurchfahrt. Die beabsichtigte Entwicklung schafft neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung und löst damit einen Planungsauftrag für die Universitätsstadt Tübingen aus.

2.3. Verfahren

Um eine städtebaulich angemessene und bedarfsgerechte Entwicklung des Gebietes in Unterjesingen sicherzustellen, soll für das Plangebiet ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet werden. Das Entwurfsverfahren soll alle relevanten Belange und Fachlichkeiten angemessen berücksichtigen und zugleich ein zielführendes und klares Vorgehen sicherstellen.

In ersten Gesprächen zwischen Vertreterinnen und Vertretern der Ortschaft, Eigentümern, Vorhabenträger und Verwaltung wurden Entwicklungsziele erörtert. Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie der Fachabteilung Stadtplanung (Anlage 2) wurden städtebauliche Eckpunkte für die Entwicklung des Gebietes abgeleitet. Diese städtebaulichen Eckpunkte und weitere Vorgaben sollen den Rahmen für die zukünftige Entwicklung setzen; sie sind unter Punkt 2.4 ausführlich beschrieben.

Die Verwaltung schlägt ein kooperatives Verfahren in Form eines Workshopverfahrens vor. Hierzu beauftragt der Vorhabenträger mindestens ein Planungsbüro mit der Erarbeitung von städtebaulichen Konzeptskizzen. Das Büro wird im Einvernehmen mit der Stadt ausgewählt. Im ersten Schritt sind mindestens drei alternative Entwurfsvarianten zu erarbeiten, welche die in den Eckpunkten definierte Bandbreite der Dichtekennwerte abbilden. Zudem wird eine

Auseinandersetzung mit den prägenden Dachformen in der Umgebung, Parkierungslösungen und der Topografie erwartet. Im Rahmen eines Workshops sollen diese Entwurfsideen anhand eines Arbeitsmodells erörtert und weiterentwickelt werden. Als Teilnehmende des Workshops werden Vertreterinnen und Vertreter des Ortschaftsrates, der Verwaltung, des Vorhabenträgers Siedlungswerk GmbH sowie Fachplaner aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Freiraumplanung teilnehmen. Als Fachplaner sollen die Mitglieder des Gestaltungsbeirates hinzugezogen werden, hier jedoch zunächst in der Rolle des Entwerfenden. Auf Grundlage von Entwurfsergebnissen und Empfehlungen aus dem Workshop wird der Entwurf durch das Planungsbüro im Detail ausgearbeitet. Zur Sicherstellung der Planungsziele sollen der Vorhabenträger und sein Architekt das überarbeitete Ergebnis erneut im Gestaltungsbeirat vorstellen und erörtern. Mit Beschluss des städtebaulichen Konzepts durch die politischen Gremien stellt es die Grundlage für alle weiteren Verfahrensschritte dar. Der Öffentlichkeit soll Gelegenheit gegeben werden, sich über die anstehende Entwicklung, zu den Zielen und Zwecken der Planungsabsichten zu informieren und Anregungen vorzubringen. Nach heutigem Stand wird die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. Nicht ausgeschlossen ist, dass eine Umsetzung auch auf Grundlage der Bauturbo-Regelungen des Baugesetzbuches gelingen kann. Allerdings ist die relevante Regelung im Baugesetzbuch (§ 246 e BauGB) befristet, sodass die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt vorgezogen wird.

Zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Planungskostenübernahmevertrag abgeschlossen. Hierüber werden neben der Sicherung der Planungsziele und der Tübinger Standards, die Finanzierung der Bauleitplanung, die Herstellung ursächlicher Erschließungsmaßnahmen sowie die Übernahme von Infrastrukturfolgekosten (Kosten für die Herstellung von Kindergartenplätzen) geregelt.

2.4. Machbarkeitsstudie und städtebauliche Eckpunkte

Die Fachabteilung Stadtplanung hat in Abstimmung mit Vertreterinnen und Vertretern der Ortschaft und dem Projektentwickler städtebauliche Eckpunkte formuliert. Sie sollen den Rahmen für die bauliche Entwicklung vorgeben. Es werden Anforderungen u.a. zu den Aspekten der baulichen Struktur und Gestaltung, Freiraum, Nutzungsart, Energie, Mobilität sowie Kennzahlen zur baulichen Dichte festgelegt.

Zur Ableitung und Überprüfung der städtebaulichen Eckpunkte wurden die Kennzahlen der baulichen Dichte und Gebäudehöhen auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie (Anlage 2) definiert. Die Skizzen stellen keinen abgeschlossenen städtebaulichen Entwurf dar, dienen aber der Veranschaulichung von denkbaren Dichte- und Körnungswerten.

Folgende städtebauliche Eckpunkte sollen für das Plangebiet in Unterjesingen gelten:

a) Grundsätzliches

Ziel ist es, einen attraktiven östlichen Ortseingang in Unterjesingen auszubilden. Insgesamt, auch zur Jesinger Hauptstraße hin, soll ein kleinteiliger, gegliederter Eindruck entstehen. Uniformität ist unbedingt zu vermeiden, genau wie die Maßstäblichkeit der Ortschaft zu wahren ist. Angesichts der stark befahrenen Jesinger Hauptstraße (B 296) sind hohe Anforderungen an den Schallschutz zu stellen. Hier wird ein adäquater Umgang erwartet, der ruhige Nutzungen im Süden ermöglicht und gleichzeitig zur Ortsdurchfahrt nicht den Eindruck einer geschlossenen Gebäudewand entstehen lässt.

b) Straßen- und Freiraumgestaltung

Besondere Bedeutung kommt der nordöstlichen Ecksituation zu. Sie gilt es räumlich zu fassen und ansprechend zu gestalten. Entlang der Sandäckerstraße an der östlichen Grundstücksgrenze soll ein durchgängiger mind. 2,50 m breiter öffentlicher Fußweg erstmals hergestellt werden. Der heute nur etwa 1,50 m breite Fußweg an der Jesinger Hauptstraße soll auf mindestens 2,50 m verbreitert werden. Ob an der südlichen Grenze des Plangebiets auf einen Fußweg verzichtet werden kann, ist von der städtebaulichen Lösung abhängig.

Die Entwicklung des Areals bietet die Chance, die Unterjesinger Ortsdurchfahrt an dieser Stelle neu zu gestalten. Mindestens sechs mittelkronige Bäume in großen Pflanzbeeten sind entlang der Hauptstraße vorzusehen. Damit die Neubauten eine Entwicklung der Bäume nicht behindern, sollen die Gebäude einen Abstand von acht Metern zum Fahrbahnrand einhalten. Geringere Abstände von bis zu fünf Metern zum Fahrbahnrand sind in untergeordneten Bereichen denkbar, sofern die Bäume weder bedrängt noch in ihrer gestalterischen Funktion beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Quartiers sollen zusammenhängende gemeinschaftliche Freiräume mit klaren Abgrenzungen zu privaten Räumen entstehen. Weil das Terrain von Norden nach Süden drei bis vier Meter abfällt, müssen Architektur und Freiraumgestaltung besonders sensibel auf die Geländesituation angepasst werden. Maßnahmen zur Klimaanpassung sollen Bestandteil der Planung sein und sich in entsprechenden Flächenbedarfen widerspiegeln. Zu betrachten sind u. a. ein Niederschlagswassermanagement, die Starkregenvorsorge sowie wirksame Grünstrukturen und Baumpflanzungen mit langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten.

c) Typologien

Entsprechend der geplanten Dichte liegt der Fokus auf bezahlbarem Geschosswohnungsbau. Dies bedient die aktuelle Nachfrage des Immobilienmarktes und entspricht dem Kernsegment der Siedlungswerk GmbH. Für Unterjesinger Familien soll jedoch die Möglichkeit bestehen, ein Einfamilienhaus in Form eines Reihenhauses zu erwerben. Der Projektentwickler soll vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine lokale Abfrage in der Ortschaft mit konkreter Preisvorstellung durchführen. Der städtebauliche Entwurf soll insofern Flexibilität bieten, dass in einem Bereich anstelle von Reihenhäusern Mehrfamilienhäuser und umgekehrt realisiert werden können. Dazu bieten sich innenliegende Bereiche oder die Lage entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze an.

d) Bauliche Dichte

Die Festlegung maximaler Dichtekennzahlen sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Sie stellt sicher, dass das Quartier der Nachbarschaft, der Ortschaft Unterjesingen sowie den sozialpolitischen Zielen Tübingens gerecht wird. Inwieweit diese Dichtevorgaben tragfähig sind, wird durch den fortlaufenden Entwurfsprozess validiert. Städtebaulich begründete Abweichungen sollen im Entwurfsprozess nicht ausgeschlossen werden.

Höhenentwicklung

Die Umgebungsbebauung ist sehr heterogen. Während im Osten ein Hochhaus der 1970er mit bis zu neun Geschossen dominiert, schließen sich entlang der Jesinger Hauptstraße zweigeschossige, vereinzelt dreigeschossige Gebäude mit Satteldach an. Hier gilt es zu vermitteln. Südlich des geplanten Wohnquartiers liegt die Sandäckerstraße als schmale Wohnstraße mit kleinteiliger Doppelhausbebauung und einzelnen Geschoss-

wohnungsbauten (I-II, rückwärtig teils III Geschosse + Dachgeschoss). Wegen des hängigen Geländes weisen viele Gebäude nach Süden hin ein Hanggeschoss auf. Aus städtebaulicher Sicht sind für das Plangebiet entlang der Jesinger Hauptstraße drei Vollgeschosse (zzgl. eines Dachgeschosses) bis vier Vollgeschosse (ohne Dachgeschoss) gebietsverträglich. Im Nordosten ist ein Hochpunkt bis fünf Vollgeschosse denkbar. Nach Süden hin soll die Höhenentwicklung maßvoll reduziert werden. Hier sind zwei bis maximal drei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss möglich. Die Ausbildung von Hanggeschossen bietet sich insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes an, da hier das stärkste Gefälle vorliegt. Besonderes Augenmerk gilt es dann auf die Qualität der Freiraumgestaltung und das Verhältnis der Gebäudehöhen innerhalb des Quartiers zu legen.

Dichtekorridor (GRZ, GFZ und BGF)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Flächenanteil des Baugrundstücks an, der überbaut werden darf. Für das Quartier wird eine maximale GRZ von 0,3 - 0,34 festgelegt. Sie ermöglicht einen kompakten, kleinteiligen Städtebau, eine angemessene Grundstücksausnutzung nach den Zielen der Innenentwicklung und wahrt zugleich Freiräume für Erholung und Kleinklima.

Die Bruttogrundfläche (BGF) als Bestandteil der DIN 277 dient zur Berechnung von Grundflächen von Bauwerken. Sie stellt die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks dar. Für die Quartiersentwicklung relevant sind insbesondere oberirdisch in Erscheinung tretende Flächen. Insofern soll die Berechnung der BGF lediglich in Anlehnung an die DIN 277 erfolgen, da in Keller- bzw. Unter-/Hanggeschossen nur die BGF der Wohnflächen (samt Verkehrs- und Konstruktionsflächen) anzurechnen ist. Dachgeschossflächen in Nicht-Vollgeschossen mit geneigten Dächern sind mit 75 % anzurechnen. Außentreppe, Balkone, Terrassen etc. werden nicht berücksichtigt. Für das Plangebiet wird eine oberirdische Bruttogrundfläche (BGF) in einem Bereich von 10.000 m² - 12.000 m² für gebietsverträglich gehalten. Dies entspricht einer Geschossflächenflächenzahl (GFZ) von 1,15 - 1,38 (unter Berücksichtigung von Wohnflächen in Nicht-Vollgeschossen).

e) Erschließung und Stellplätze

Das Quartier soll von der Sandäckerstraße erschlossen werden. Zufahrten von der Jesinger Hauptstraße aus sind wegen der hohen Verkehrsdichte zu vermeiden. Stellplätze sollen in Tiefgaragen, können aber auch anteilig oberirdisch untergebracht werden. Entsprechend der Topografie bieten sich Tiefgaragen über eine gemeinsame Zufahrt an der östlichen Gebietsgrenze an, eine weitere an der südlichen Grenze. Eine für das Gesamtgebiet zu erstellende Stellplatzkonzeption soll Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigen. Je nachdem welche Bedeutung der Erschließung über die südliche Sandäckerstraße zukommt, kann ein öffentlicher Fußweg erforderlich werden. Eine übermäßige Erhöhung der Verkehrsmengen ist in dieser schmalen Wohnstraße zu vermeiden. Für Reihenhäuser ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 je Wohneinheit, für Geschosswohnungsbau 0,8 je Wohneinheit vorzusehen. Seitens der Stadtwerke Tübingen besteht Interesse, im Zuge der Entwicklung, Ladeinfrastruktur ins Gebiet zu integrieren.

f) Dachformen

Über mögliche Dachformen wurde im Vorfeld bereits intensiv diskutiert. Sowohl für Satteldächer als auch für Flachdächer gibt es gute Argumente. Beide Dachformen prägen nicht nur den Charakter einer Siedlung, sondern bringen auch bauliche, finanzielle und praktische Vor- und Nachteile mit sich. Letztlich hängen Dachformen auch von der gewählten Architektur und der Gebäudetypologie ab. Der östliche Ortseingang von Unteresingen wird einerseits durch die Flachdachbebauung der 1970er Jahre geprägt, anderer-

seits durch die durchgängige Satteldachstruktur entlang der Ortsdurchfahrt. Auf eine Vorgabe bzw. Empfehlung zu Dachformen wird bewusst verzichtet. Jedoch sollen die drei städtebaulichen Entwürfe, die vom Architekten der Siedlungswerk GmbH zu erarbeiten sind, die Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Dachformen widerspiegeln.

g) Gewerbliche Nutzfläche

Zur Jesinger Hauptstraße hin ist eine Belegung mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss wünschenswert. Mangels lokaler Nachfrage nach Gewerbeflächen und einem demgegenüber stehenden hohen Bedarf an Wohnungen wird auf eine Vorgabe größerer gewerblicher Flächenanteile verzichtet. Lediglich in der nordöstlichen Ecke soll eine Nicht-Wohnnutzung mit mindestens 120 m² Nutzfläche (Haupt- und Nebenräume) und zugeordneten oberirdischen Stellplätzen verpflichtend vorgesehen werden.

h) Bauabschnitte

Eine Realisierung in Bauabschnitten soll möglich sein. Der Vorhabenträger strebt eine Entwicklung von West nach Ost an.

i) Energie

Gemäß der gültigen Beschlusslage der Universitätsstadt Tübingen wird der Vorhabenträger verpflichtet, die Wohnbebauung mindestens nach dem Standard Effizienzhaus 40 (KfW-40) zu errichten. Derzeit sind jedoch die gesetzlichen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen in Bewegung. Da dieser Aspekt nicht für den städtebaulichen Entwurf relevant ist, werden Stadt und Siedlungswerk zu einem späteren Zeitpunkt klären, welche Regelung angewandt wird.

j) Fairer Wohnen

Es gelten die Regelungen des Baulandbeschlusses „Fairer Wohnen“ der Universitätsstadt Tübingen. Demnach sind mindestens 1/3 der entstehenden Wohnfläche mit Miet- und Belegungsbindungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz zu versehen. Werden mehr als 10.000 m² BGF errichtet, soll diese Vorgabe beibehalten werden, um das Verfahren einfach zu gestalten. Angesichts der heterogenen Verkäuferstruktur würde eine Integration von Baugruppen eine deutlich höhere Komplexität erzeugen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die städtebauliche Neuordnung des Areals der Alten Strumpffabrik und der ehemaligen Tankstelle unter Zugrundelegung des dargestellten Verfahrens sowie der inhaltlichen Eckpunkte. Neben der städtebaulichen Neuordnung des Gebiets wird so dringend benötigter Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen in integrierter Lage geschaffen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Wohnbauentwicklung könnte verzichtet werden. Die Chance, dass ein erfahrener Projektentwickler die Entwicklung des Areals übernimmt, würde ungenutzt bleiben. Das innerörtliche Areal in Unterjesingen würde voraussichtlich viele Jahre weiterhin mindergenutzt. Zum vorgeschlagenen Planungsprozess und zu den städtebaulichen Eckpunkten gibt es Alternativen, die auf eine höhere oder geringere Dichte bzw. ein mehr oder weniger aufwändiges Verfahren abzielen.

5. Klimarelevanz

Das Plangebiet ist heute bereits teilweise mit Gewerbebauten, einer aufgegebenen Tankstelle und einzelnen Wohngebäuden sowie den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die innerörtlichen Flächen eignen sich besonders gut für die Wohnbauflächenentwicklung. Fußläufig ist der Unterjesinger Ortskern gut zu erreichen, mit dem ÖPNV ist das neue Quartier gut an die Innenstadt angebunden. Die geplante Entwicklung ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung zu werten. Der Städtebau soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und Freiflächen vorsehen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Entwicklung des Plangebietes werden von der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, getragen. Entweder trägt der Vorhabenträger die Kosten direkt oder sie werden über den abzuschließenden Planungskostenübernahmevertrag refinanziert. Zudem wird mit dem Projektentwickler ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Übernahme von Erschließungsmaßnahmen (öffentlicher Fußweg) und weiteren ursächlichen Infrastrukturfolgekosten regelt. Direkte Kosten für den städtischen Haushalt werden durch die städtebauliche Entwicklung nicht erwartet. Bei der Verwaltung fallen Personalkosten für die Begleitung des Verfahrens an.