

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: **Ortschaftsrat Unterjesingen**

---

**Betreff:       Bebauungsplan "Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße" in  
                  Tübingen Unterjesingen; Plankonzept für die frühzeitige Beteiligung**

Bezug:         Vorlagen 157/2002, 448/07; OR 1/2010  
Anlagen: 2     Lageplan (Anlage 1)  
                  Schwarzplan (Anlage 2)

---

### **Beschlussantrag:**

Das in den Anlage 2 dargestellte Plankonzept wird dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu Grunde gelegt.

### **Ziel:**

Mit der Städtebaulichen Planung für den Bereich Weinsteige, Saarstraße, Klemsenstraße sollen in zentraler Lage von Unterjesingen zusätzliche Wohnangebote für Familien und auch ältere Menschen geschaffen werden. Entlang der Jesinger Hauptstraße sollen zudem gemischte Nutzungen mit Büros und Läden angeboten werden. Mit diesen Maßnahmen soll die Ortsmitte von Unterjesingen gestärkt werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

In seiner Sitzung am 03.12.2007 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ in Tübingen-Unterjesingen beschlossen. Der Bereich „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ bietet ein hohes Potenzial für die Innenentwicklung, zudem ist ein großes Grundstück bereits im Eigentum der Stadt.

### 2. Sachstand

Mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurden mögliche Neuordnungskonzepte mehrfach erörtert. Auf Grundlage der Gespräche wurde eine Entwurfsplanung für das gesamte Quartier ausgearbeitet, die wiederum im Frühsommer 2010 mit den Eigentümern besprochen wurde.

Die Planung wurde an einigen Punkten auf Grund der Gesprächsergebnisse überarbeitet, das grundsätzliche Entwurfskonzept wurde aber beibehalten.

Die nun vorliegende, weiterentwickelte Planung soll Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung werden, während der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Planung eingereicht werden können.

Die vorgeschlagene Planung nimmt die vorhandene Baustruktur auf, die gekennzeichnet ist durch straßenbegleitende, offene Bebauung und Hofstrukturen entlang der Jesinger Hauptstraße. Sie fügt sich mit ihrer Dichte und Bauweise in die bestehende städtebauliche Struktur ein. Mit zusätzlichen Erschließungswegen wird sehr sparsam umgegangen.

Entlang der Weinsteige/Saarstraße sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Von der Weinsteige aus, wird ein kleiner Wohnhof ebenfalls mit Doppel- und Einzelhäusern erschlossen, über den auch der Schulweg zum signalisierten Übergang an der Jesinger Hauptstraße geführt wird. Entlang der Bergstraße sind unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudefluchten Doppel- und Einzelhäuser vorgesehen, auch hier wird eine Baugruppe mit Doppel- und Einzelhaus über einen Wohnhof erschlossen. In den rückwärtigen Bereichen sind Grün- und Gartenbereiche vorgesehen, die eine hohe Wohnqualität gewährleisten. Das Hotel mit dem Parkplatz wird im Bestand gesichert, der städtebauliche Entwurf macht Vorschläge zur Aufwertung des Parkplatzes durch ergänzende Bäume.

Die Bebauung entlang der Jesinger Hauptstraße wird baulich ergänzt. An der Ecke Jesinger Hauptstraße/Klemsenstraße ist ein neuer Geschosswohnungsbau (2 geschossig mit Wohnnutzung im Dach) mit Büros und Läden entlang der Jesinger Hauptstraße geplant. In den oberen Geschossen befinden sich Wohnungen, vorgeschlagen werden hier insbesondere auch seniorengerechte Wohnungen. Von der Jesinger Hauptstraße abgewandt wird den Wohnungen ein privater Freibereich zugeordnet.

Die Planung trifft auch Aussagen zur Gestaltung des öffentlichen Raums. Baumgruppen entlang der Jesinger Hauptstraße sollen den Straßenraum gliedern und die Aufenthaltsqualität verbessern. Die Wohnstraßen Saarstraße und Bergstraße sollen durch eine einseitige Baumstellung im Wechsel mit der geplanten Bebauung gestaltet werden.

Vorgesehen sind ca. 15 Einzelhäuser oder Doppelhaushälften sowie ein kleinerer Geschosswohnungsbau, der auch seniorengerechte Wohnungen beinhaltet. Insgesamt können durch die Neuordnung ca. 35 Wohneinheiten für ca. 75 Einwohner in der Ortsmitte von Unterjesingen entstehen.

Die Planung bietet die Chance, diesen zentralen Bereich städtebaulich aufzuwerten und zusätzlichen, qualitätsvollen Wohnraum für Familien und auch ältere Menschen in der Mitte von Unterjesingen anzubieten. Entlang der Jesinger Hauptstraße sollen zudem gemischte Nutzungen mit Büros und Läden angeboten werden. Die Umsetzung dieser Planung bedeutet eine Stärkung des Ortsteils Unterjesingen mit seiner Infrastruktur.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung sieht in der vorgeschlagenen Planung einen positiven Beitrag zur Innenentwicklung. In einem zentralen Bereich von Unterjesingen werden Baugrundstücke für Familien und auch ältere Menschen angeboten mit einer positiven Ausstrahlung auf die Ortsmitte von Unterjesingen.

Die Verwaltung beabsichtigt das Verfahren zügig voranzutreiben und schlägt vor, die vorliegende Planung der frühzeitigen Beteiligung zu Grunde zu legen.

### 4. Lösungsvarianten

keine

### 5. Anlagen

Anlage 1, Lageplan

Anlage 2, Schwarzplan



### Legende

- Neubau
- Bestand
- Bäume Neu
- Bäume Bestand
- private Höfe und Zufahrten
- Privatgärten
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsgrün
- Hecke

Lageplan  
 "Weinsteige/Saarstraße/  
 Klemensstraße"

Maßstab: ohne  
 Datum: 16.08.2010



Stadtplanung

Anlage 1 zur Vorlage 320/2010



Hinter dem Dorf

Obere Kappel

Mühlwiesen

Schwarzplan  
"Weinsteige/Saarstraße/  
Klemensstraße

Maßstab: ohne  
Datum: 16.08.2010



Tübingen  
Universitätsstadt  
Stadtplanung

Anlage 2 zur Vorlage 320/2010