

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortsbeirat West

Betreff: **Bebauungsplan „Hasenbühlsteige“**
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren

Anlagen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan „Hasenbühlsteige“ nach § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Informationsveranstaltung und einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
3. Der seit 1961 rechtskräftige Ortsbauplan „Zwehrenbühl“ wird durch den Bebauungsplan „Hasenbühlsteige“ überlagert und mit In Kraft Treten des neuen Bebauungsplans in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung im Bereich der Hasenbühlsteige geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Für den Bereich der Hasenbühlsteige gilt der Ortsbauplan „Zwehrenbühl“ aus dem Jahre 1961, ein nicht qualifizierter Bebauungsplan, der aus einem zeichnerischen Teil mit der Festsetzung einer Baulinie besteht. Darüber hinaus ist ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zu prüfen ist, ob sich ein Neubau nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die

überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Während die Bebauung entlang der Zwehrenbühlstraße durch 2-geschossige Wohnhäuser mit Satteldach geprägt ist, ist die Bebauung nördlich der Hasenbühlsteige und in Teilbereichen des Paul Löffler Weges durch nur 1-geschossige Bebauung mit Wohnnutzung im Dach gekennzeichnet. In diesem Bereich mit einer Bebauung überwiegend aus den 50er und 60er Jahren gibt es Anfragen für eine höhere bauliche Nutzung der Grundstücke.

Sachstand

Nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet existieren qualifizierte Bebauungspläne, die eine 2-geschossige Bebauung mit geneigten Dächern gewährleisten:

- Bebauungsplan „Talseits der Zwehrenbühlstraße mit Rückhaltebecken“, 1968. Der Bebauungsplan sieht eine 2-geschossige Bauweise mit Dachneigung bis max. 32° vor.
- Bebauungsplan „Otto-Erbe-Weg“, 1986. Der Bebauungsplan sieht eine 2-geschossige Bebauung mit Satteldach und Dachneigungen zwischen 25°-38° oder 30°-48° vor.

Das Gebiet wird entsprechend der Festsetzungen heute schon weitgehend durch eine 2-geschossige Bebauung mit Satteldächern geprägt, die Ausnahme bildet der Bereich nördlich der Hasenbühlsteige, für den kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt. Unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte, der topographischen Situation und der angrenzenden Bebauungsstruktur ist hier eine Innenentwicklung städtebaulich zu begrüßen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung auch im Bereich der Hasenbühlsteige straßenseitig eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft getroffen werden, um den Charakter des Gebietes zu festigen.

2. Lösungsvarianten

- 2.1 Aufstellung eines Bebauungsplans, um eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung zu ermöglichen.
- 2.2 Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Konsequenz, dass die städtebauliche gewünschte Innenentwicklung nicht ermöglicht wird.

3. Vorschlag der Verwaltung

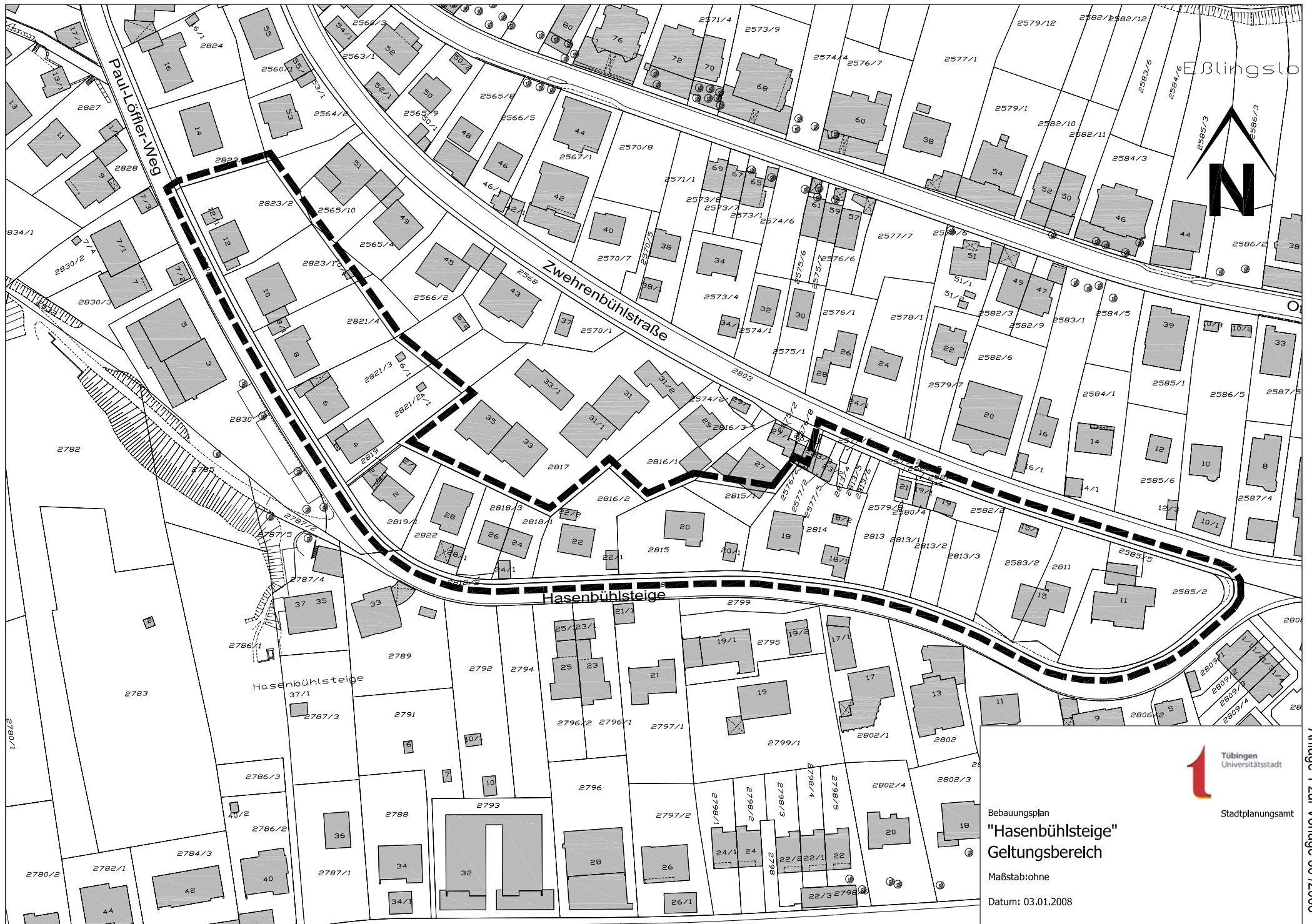
Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 2.1 zu folgen und für den Bereich „Hasenbühlsteige“ in Tübingen einen Bebauungsplan aufzustellen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

5. Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)



Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan
"Hasenbühlsteige"
 Geltungsbereich

Maßstab: ohne
 Datum: 03.01.2008