

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**  
**Ortsbeirat Derendingen**

---

**Betreff:       Bebauungsplan "Raichberg-, Jura-, Lembergstraße" in Derendingen**  
**Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug:       144/2005, 232/2005, 157/2006, 4/2007  
Anlagen:     Bebauungsplanentwurf vom 20.10.2007 (Anlage 1)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 2)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2007 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2007 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2007 vorgebrachten Stellungnahmen werden in Teilen bereits in der Planung berücksichtigt. Die übrigen Stellungnahmen können nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht berücksichtigt werden.

### **Ziel:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Quartier zwischen Raichberg-, Jura-, und Lembergstraße soll auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt werden. Aus städtebaulicher und landschaftsräumlicher Sicht soll das Quartier durch einzelne Baumöglichkeiten mit geringer Versiegelung in zweiter Bauzeile südlich der Lembergstraße und östlich der Jurastraße sowie durch Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand behutsam nachverdichtet werden. Die im Innenbereich vorhandene private Grünfläche mit Obstbaumwiesen und Gärten soll dauerhaft gesichert werden.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Der Verwaltung lag für das Grundstück Lembergstraße 4 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage und Carport vor, das weit in den rückwärtigen Gartenbereich ragte. Die Stadt und das Regierungspräsidium Tübingen sind der Auffassung, dass auf Grund der bauplanungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB solche weit in den rückwärtigen Gartenbereich hineinragenden Bebauungen zulässig wären, wenn kein Bebauungsplan aufgestellt würde. Ohne Bebauungsplan könnten Gebäude in der rückwärtigen Gartenzone nicht mehr vermieden werden, eine städtebaulich geordnete Entwicklung wäre gefährdet. Städtebauliche Missstände wären auch wegen der gegebenen Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte nicht zu vermeiden.

Die Bauvoranfrage wurde mittlerweile zurückgezogen, dennoch besteht aus den o. g. Gründen Handlungsbedarf.

### **2. Sachstand**

Aufgrund der Vielzahl der Stellungnahmen, die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften geändert. Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 12.11.2007 die geänderten Entwürfe gebilligt und beschlossen, die geänderte Planung nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB erneut mit einer Frist von 2 Wochen öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.11.2007 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2007 mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Umweltbericht) vom 26.11.2007 bis einschließlich 07.12.2007 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 13.11.2007 mit einer Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis 07.12.2007 aufgefordert.

Während der Auslegungsfrist gingen aus der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Stellungnahme ein.

#### **2.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

➤ Bernhard Hofmann, Eigentümer des Gebäudes Jurastraße 41 (30.11.2007)

Begrüßt wird, dass die Gebäudehöhe für die Grundstücke Jurastraße 41 – 49 einheitlich festgelegt worden ist. Die Planstraße D im Mühlenviertel sei allerdings um einen Meter aufgeschüttet worden, wodurch die Gebäude im Mühlenviertel, deren Bezugspunkt die Planstraße D ist, auch um einen Meter höher werden. Zur Schaffung eines angemessenen Übergangs zum Mühlenviertel müsse die Gebäudehöhe für die Gebäude Jurastraße 41-49 deshalb ebenfalls um einen Meter angehoben werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen könnten nicht vom Gebäude Jurastraße 41 abgeleitet werden. Das Gebäude Jurastraße 41 sei nach den Ausführungen im Bebauungsplan das höchste Gebäude im Quartier, in Wirklichkeit gäbe es aber noch höhere Gebäude im Quartier.

Der Bebauungsplan begünstige die Grundstücke entlang der Lembergstraße. Es würde daher begrüßt, wenn im Bebauungsplan klargestellt würde, dass eine entsprechende Begünstigung anderer Grundstücke

gentümer möglich wäre, wenn sich die Grundstückseigentümer einig sind und die Zufahrt und Erschließung gewährleistet werden.

Bei Ausbau der Jurastraße wurden weite Bereiche des mit Pflanzbindung belegten Nussbaums an der Jurastraße ohne Baumscheibe versiegelt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bebauungsstruktur Raichbergstraße/ Jurastraße/ Lembergstraße gehört mit ihrer ländlich geprägten Struktur mit ehemaligen Bauernhäusern mit Wohngebäude und Scheune sowie dem zusammenhängenden gärtnerisch genutzten Grünbereich zum historischen Bereich von Derendingen. Die Bebauung im Mühlenviertel hingegen soll unter Berücksichtigung der heterogenen umgebenden Bebauung eine verdichtete städtebauliche Grundstruktur mit eigener Identität darstellen, ein Quartier, das sich bewusst von der umliegenden Bebauung unterscheidet. Für die beiden Bereiche (Mühlenviertel und Raichberg-, Jura-, Lembergstraße) wurden zwei verschiedene Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren für das Mühlenviertel ist mittlerweile abgeschlossen und der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die im Bebauungsplan „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden im Quartier. Das städtebaulich dominante Eckgebäude Jurastraße 27 gegenüber dem Derendinger Bahnhof ist das höchste Gebäude im Quartier. Es ist deutlich höher als die umgebende Bebauung und wurde deshalb nicht zum Maßstab für die Gebäudehöhe gewählt.

Die Tiefe der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur, der Geometrie des Planungsbereiches und den gegebenen Grundstückszuschnitten. Für die Bebauung entlang der Lembergstraße mit einer Tiefe von bis zu 11,00 m und den verbleibenden, weit in die private Grundfläche hineinragenden Gartengrundstücken mit einer Tiefe von bis zu ca. 65 m wird eine weitere rückwärtige Baumöglichkeit, wie bereits östlich der Jurastraße vorhanden, ermöglicht. Für die Gebäude entlang der Jurastraße mit Gebäudetiefen bis zu 26 m und die Gebäude entlang der Raichbergstraße sind Erweiterungen möglich. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen kann gebaut werden, wenn die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Bebauungsplan, baurechtliche Vorschriften usw.) eingehalten werden.

Der Walnussbaum an der Grenze des Grundstücks Jurastraße 41 wird im Bebauungsplan mit einem Pflanzenerhaltungsgebot belegt, d. h. der Baum muss erhalten werden. Bei Abgang ist der Walnussbaum durch einen Baum mit gleicher Wirkung für den Straßenraum zu ersetzen (vgl. Pflanzenerhaltungsgebot).

- Anwaltskanzlei Quaas & Partner vertritt: Bettina Reiff, Dr. Klaus-Christian Reiff, Dr. Gabriele Reiff, Anne Reiff, als Eigentümer der Gebäude Raichbergstraße 20+22 (06.12.2007)

Der Bebauungsplan verstoße gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit. Der Bebauungsplan „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ sei nicht erforderlich, weil ohne diesen Bebauungsplan die innen liegende Grünfläche als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ nicht bebaut werden könne.

Nicht nachvollziehbar sei die Einschätzung der Verwaltung, dass die Ausmaße der Grünfläche keine relevante Unterbrechung der Bebauung darstellen. Die Zuordnung der Grünfläche zum Innenbereich könne nicht lediglich darauf gestützt werden, dass die Grünfläche eine Breite von 45-85 m und eine Tiefe von ca. 100 m aufweise und die Freiflächen zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung vollständig als Gartenflächen genutzt würden. Die Grünfläche im Quartier sei so groß, dass hier eine Außenbereichsinsel im Innenbereich vorliege.

Des Weiteren liege ein Verstoß gegen das Eigentumsrecht der Betroffenen einschließlich ihres Vertrauensschutzes vor. Die Stadt habe über Jahrzehnte durch konsequente Freihaltung des Innenbereichs und die Abwehr entsprechender Bauwünsche Vertrauen aller Anwohner dahingehend geschaffen, dass der die Qualität des Wohnens prägende innenliegende Grünbereich erhalten bleibt. Der Eingriff in die Grünzone zerstöre das Vertrauen und führe zu einer Wertminderung der Grundstücke.

Der Entwurf des Bebauungsplanes verstoße gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Die Grundstücke entlang der Raichbergstraße könnten nicht mit einem zusätzlichen Wohngebäude bebaut werden, allenfalls sei eine gewisse Vergrößerung der vorhandenen baulichen Anlagen denkbar. Den Grundstücken entlang der Lembergstraße und in Teilen der Jurastraße würde hingegen eine zweite Baureihe eröffnet. Ein städtebaulicher Grund für die Ungleichbehandlung sei nicht ersichtlich. Die durch den Bebauungsplan entstehenden Lasten der Durchgrünung, Auflockerung und Aufwertung müssten von allen Eigentümern im Quartier zu Gunsten von denjenigen getragen werden, für die neue Baumöglichkeiten entstehen. Hilfsweise wird angeregt, den Innenbereich insgesamt und nicht nur für einzelne Grundstücke zur Bebauung freizugeben.

Im Entwurf des Bebauungsplanes werde die Grünfläche als überwiegend unversiegelter aber durch gärtnerische Nutzung überformter Boden eingestuft. Tatsächlich bestehe die Grünfläche heute aber ganz überwiegend aus Obstwiesen bzw. Rasen und nicht aus gärtnerischer Nutzung.

Im Übrigen seien die Belange des Schutzguts Mensch nicht ausreichend berücksichtigt. Zum einen fehlen Aussagen zum Feinstaub, zum anderen wurde das Thema Lärm verkannt.

Letztlich wird vorgebracht, dass das Erfordernis der Abwägung des naturschutzrechtlichen Eingriffs/Ausgleichs verletzt wäre. Die Verwaltung würde sowohl das Vorliegen eines ausgleichspflichtigen Eingriffs als auch die Schwere des Eingriffs verkennen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Prüfung der Erforderlichkeit dieses Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vorgenommen. Dargelegt wurde, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt werden soll, die neben dem Erhalt einer ausreichend dimensionierten Grünfläche einer ergänzenden Wohnbebauung Rechnung trägt.

Auf Grund der bauplanungsrechtlichen Situation ist das Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen, mit der Folge, dass eine Bebauung in der Grünzone ohne Bebauungsplan nicht verhindert werden kann. Sowohl die Darstellungen im Lageplan und die Beschreibung der innen liegenden Fläche im Straßenkarree als auch Ortsbesichtigungen ergaben, dass der innen liegende Grünbereich zum Innenbereich gehört. Die Umgebungsbebauung ist weitgehend einheitlich, so dass neue Vorhaben im Gartenbereich durch diese eindeutig geprägt wären. Die Gesamtfläche ist nicht so groß, dass sie eine relevante Unterbrechung der Bebauung darstellt oder die Prägung unterbricht. Sie weist lediglich eine Breite von ca. 55-85 m und eine Tiefe von ca. 100 m auf. Die Freiflächen werden zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung vollständig als Gartenflächen genutzt. Bei einer derartigen Sachlage kann von keiner Außenbereichsinsel ausgegangen werden. Die Bebauung in der rückwärtigen Gartenzone richtet sich demnach ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB.

Ein Verstoß gegen das Eigentumsrecht und den Vertrauensgrundsatz liegt nicht vor, da ohne Bebauungsplan Bauvorhaben in der Grünzone nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig wären.

Für die Bebauung entlang der Lembergstraße mit einer Tiefe von bis zu 11,00 m und den verbleibenden, weit in die private Grünfläche hineinragenden Gartengrundstücken mit einer Tiefe von bis zu ca. 65 m wird eine weitere rückwärtige Baumöglichkeit, wie bereits östlich der Jurastraße vorhanden, er-

möglich. Für die Gebäude entlang der Jurastraße mit Gebäudetiefen bis zu 26 m und die Gebäude entlang der Raichbergstraße sind Erweiterungen möglich. Dementsprechend reagieren die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf die bestehende Bebauungsstruktur, die Geometrie des Planungsbereiches und die Grundstückssituation. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen kann gebaut werden, wenn die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Bebauungsplan, baurechtliche Vorschriften usw.) eingehalten werden. Ein Verstoß des Gleichheitsgrundsatzes liegt nicht vor. Eine vollständige Bebauung des Innenbereichs würde der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, wird die private Grünfläche als Nutzgarten mit Obstbäumen genutzt. Dies wird dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Im Umweltbericht wurden u. a. die Auswirkungen der Nachverdichtung auf das Schutzgut Mensch geprüft, mit dem Ergebnis, dass durch die Nachverdichtung in Form einer neuen Bebauung im nördlichen und östlichen Bereich bzw. durch die Erweiterungsmöglichkeiten im sonstigen Gebiet keine wesentlichen Lärm- oder Luftemissionen zu erwarten sind. Vergnügungsstätten und damit evtl. verbundene Störungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Da das Plangebiet ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB einzustufen ist (vgl. oben), ist die Eingriffsregelung nach den §§ 18 ff. BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) nicht anzuwenden, da diese nur Eingriffe erfasst, die bisher nicht bereits zulässig waren.

## **2.2      Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

➤      DB Services Immobilien GmbH (15.11.2007)

Die DB Services Immobilien GmbH verweist auf ihre Sicherheitsbestimmungen um den Bahnbetrieb durch den Bebauungsplan nicht zu gefährden.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Sicherheitsbestimmungen werden mit dem Bebauungsplan eingehalten.

## **3.      Lösungsvarianten**

3.1      Satzungsbeschluss entsprechend dem Beschlussantrag.

3.2      Einstellung des Verfahrens: Das Bebauungsplanverfahren wird eingestellt, mit der Konsequenz, dass aufgrund der bauplanungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB Gebäude in der rückwärtigen Gartenzone nicht mehr vermieden werden könnten. Eine städtebauliche und landschaftsräumliche Entwicklung wäre gefährdet.

## **4.      Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 3.1 zu folgen und den Bebauungsplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Umweltbericht als Satzung zu beschließen.

In den Unterlagen wurden keine Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen der Vorlage 4/2007 verwiesen. Maßgebend sind der Bebauungsplan, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2007.

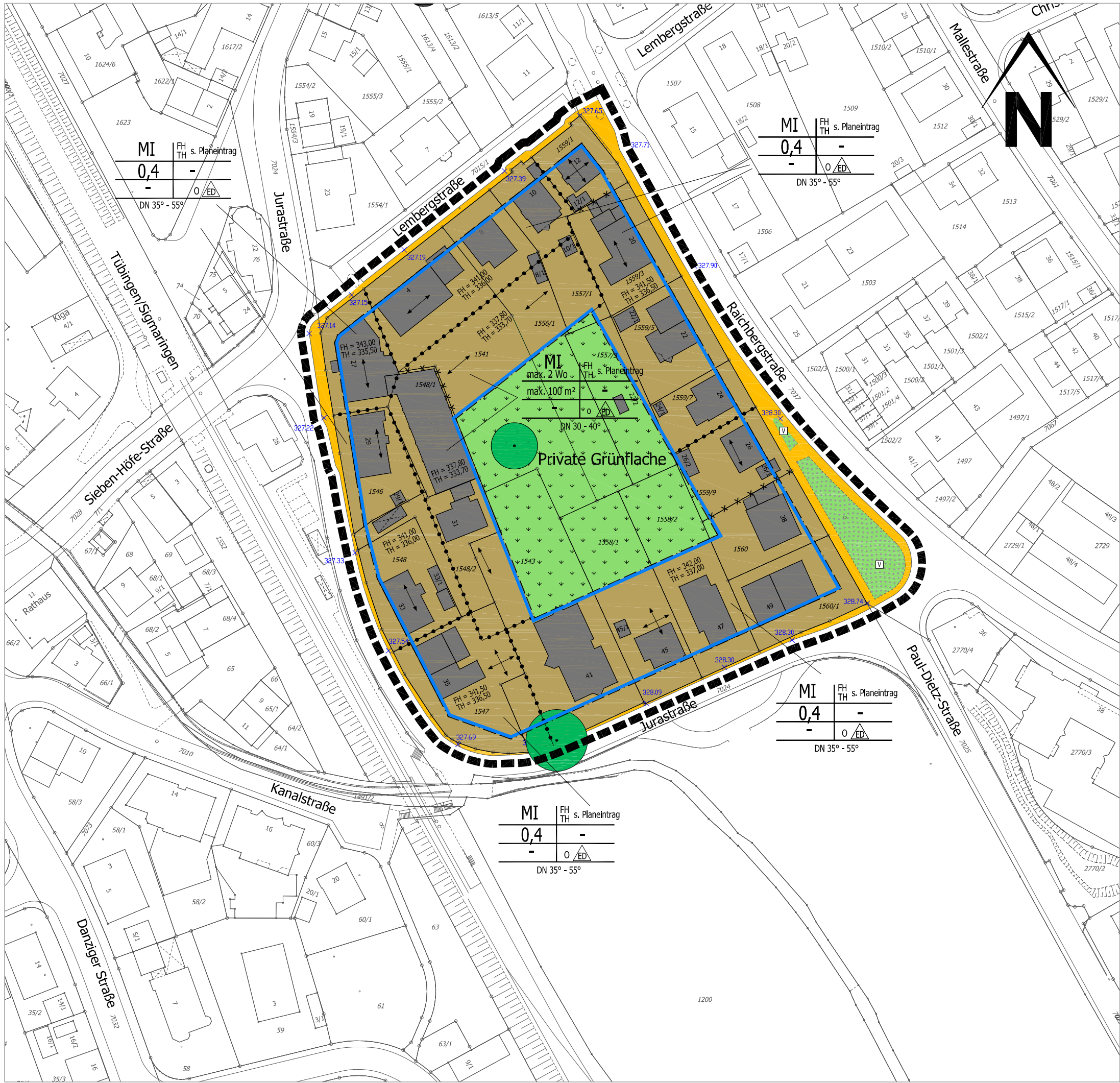
**5.        Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

**6.        Anlagen**

Bebauungsplanentwurf vom 20.10.2007 (Anlage 1)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 2)



Zeichenerklärung

MI	Mischgebiete
Baugebiet	FH TH s. Planeintrag
Grundflächenzahl	-
Dachneigung	Bauweise

Nutzungsschablone

max. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

- FH max. Firsthöhe ü. NN
- TH max. Traufhöhe ü. NN
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DN Dachneigung

- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsgrün
- Private Grünfläche

- Erhaltungsgebot für Bäume
- Stellung der Gebäude, Firstrichtung
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung / unterschiedlicher Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Bebauungsplanentwurf  
Raichberg-, Lemberg-, Jurastraße

Maßstab 1:1000  
Datum: 20.10.2007

Anlage 2

Verfahrens- und Datenübersicht			
<b>Bebauungsplan</b>  <b>„Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“</b>			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Derendingen
Baugebiet: Mischgebiet			Gebietsgröße: 15.284 m <sup>2</sup>
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbeseinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:			Brutto:      Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                      Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung:</u>  Der Verwaltung lag für das Grundstück Lembergstraße 4 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage und Carport vor, das weit in den rückwärtigen Gartenbereich ragte. Auf Grund der bauplanungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB wären solche Bebauungen zulässig, wenn kein Bebauungsplan aufgestellt würde. Ohne Bebauungsplan könnten Gebäude in der rückwärtigen Gartenzone nicht mehr vermeiden werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u>  Sicherstellung einer städtebaulichen und landschaftsräumlichen Entwicklung.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
<b>Aufstellungsbeschluss</b>			13.06.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			10.10.2005 – 21.10.2005
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			06.10.2005
<b>Auslegungsbeschluss</b>			12.06.2006
Öffentliche Auslegung			26.06.2006 – 28.07.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			19.06.2006
<b>Erneuter Auslegungsbeschluss</b>			12.11.2007
Erneute öffentliche Auslegung			26.11.2007 – 07.12.2007
Erneute Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange			13.11.2007



Umweltbericht	20.10.2007
Behandlung der Anregungen	
<b>Satzungsbeschluss</b>	
IN-KRAFT-TRETEN	