

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Südstadtausschuss**

Betreff: **Bebauungsplan "Östlich der Steinlach"**
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bezug: -

Anlagen: 1 Geltungsbereich (Anlage 1)

1 Fotoblatt schützenswerte Dachlandschaft (Anlage 2)

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan nach § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1, § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe und einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig mit einer Frist von 2 Wochen am Verfahren beteiligt.
3. Die Bebauungspläne Nr. 348 „Eberhard-, Galgenberg-, Stuttgarter Straße“ von 13.03.1978 und Nr. 405 „Reutlinger Straße, westlicher Teil“ vom 23.07.1990 werden innerhalb des Geltungsbereichs des neu aufgestellten Bebauungsplans „Südstadt“ um dessen Festsetzungen ergänzt.

Ziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Wohnen durch Dachausbauten und den Anbau von Balkonen im Sinne der Innenentwicklung gefördert werden ohne dass die Wohnqualität und die Qualität der öffentlichen Räume des Quartiers beeinträchtigt werden. Vorgartenbereiche sollen deswegen erhalten und geschützt werden, der Ausbau von Dachgeschossen und der Anbau von Balkonen soll über örtliche Bauvorschriften so geregelt werden, dass zeitgemäßes Wohnen ermöglicht wird, ohne den einzigartigen und attraktiven städtebaulichen Charakter des Stadtviertels zu gefährden. Außerdem soll der Beratungsaufwand der Verwaltung bei der Eingabe von Bauanträgen durch einfache, leicht nachvollziehbare Regeln reduziert werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Ausgelöst durch Eigentümerwechsel häufen sich im Plangebiet Bauanträge für die Errichtung von Dachaufbauten. Zunehmend sollen die zweiten Dachgeschosse für Wohnnutzung ausgebaut werden, die beantragten dienen dabei weniger der Belichtung der Räume als der Vergrößerung des umbauten Raums. Teilweise reichen die Wünsche so weit, dass die ursprüng-

liche Dachform in Staffelgeschossbauweise aufgelöst wird. Bei zunehmender Zahl der Wohnungen steigt entsprechend der Parkdruck im Quartier, was dazu führt, dass Vorgärten zu Stellplätzen umgewandelt werden. Die Verwaltung sieht durch diese Bauanträge den Charakter der Gebäude und die Attraktivität dieses Quartiers als gefährdet an. Da in der Vergangenheit in den Blockinnenbereichen großzügiger genehmigt wurde als zur Straße werden der Verwaltung diese Umbauten als „Präzedenzfälle“ für auch von der Straße einsehbare Vorhaben vorgelegt, so dass zahlreiche Beratungsgespräche, die viel Zeit in Anspruch nehmen geführt werden müssen, um die Qualität des Quartiers zu erhalten.

2. Sachstand

Die Gebäude im Plangebiet sind größtenteils in den Jahren 1820 – 1930 entstanden. Das Quartier ist geprägt durch offene Bauweise mit zwei bis dreigeschossige Doppel- oder Einzelhäusern und steilem Dach. Charakteristisch für den Großteil dieser Bauten ist die villenartige Architektur mit Vorgärten. Einige Häuser haben Stilelemente des Jugendstils: Fassadenschmuck, Türmchen, Erker, teilweise sogar Buntglasscheiben. Allen Häusern gemein sind steile, ziegelgedeckte Dächer, wobei die Dachformen variieren: überwiegend gibt es Krüppelwalm-, Walm- und Mansarddächer. Das Straßenbild ist geprägt durch die Dachlandschaft und die zusammenhängenden Vorgärten. Die zusammenhängenden Vorgärten entstehen dadurch, dass sich die Eingänge in der Regel an den Gebäudeseiten in den Grenzabständen befinden. Tübingen hat wenige solcher Viertel und diese Baustruktur ist einzigartig (die Gründerzeitviertel in der Weststadt und nördlich der Altstadt sind kleiner und/oder dichter bebaut), entsprechend groß ist die Nachfrage dort zu wohnen.

Im Interesse der Innenentwicklung unterstützt die Stadt prinzipiell den Ausbau von Dächern zu Wohnzwecken und hat aus diesem Grund in der Vergangenheit sehr großzügig genehmigt. Dabei wurde stets darauf geachtet, dass Gauben und Dachbalkone zum Blockinnern orientiert waren und so zum öffentlichen Straßenraum nicht so stark in Erscheinung treten. Im Plangebiet werden aktuell vermehrt Grundstücksveräußerungen wahrgenommen, mit der Folge der intensiveren baulichen Nutzung der Gebäude. Die gebauten Beispiele im Blockinnenbereich werden als „Präzedenzfälle“ verwendet, wodurch die Verwaltung zunehmend gehalten ist, die Dachlandschaft beeinträchtigende Dachaufbauten auch zum öffentlichen Straßenraum hin zu genehmigen. War früher die Verwaltung durch Überzeugung im Gespräch erfolgreich, häufen sich in der letzten Zeit die Fälle, in denen den Eigentümern andere Aspekte wichtiger waren, als der Erhalt des Charakters des Gebäudes und des Quartiers. Mit der Zerstörung der Dachlandschaft zum öffentlichen Straßenraum würde jedoch die besondere Charakteristik des Quartiers beeinträchtigt.

Durch die Versiegelung von Vorgärten würde das Quartier ebenfalls in seinem Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erheblich beeinträchtigt. Zudem leidet die Verkehrssicherheit für Fußgänger unter Fahrzeugen, die den Gehweg kreuzen müssen um ihre Stellplätze zu erreichen.

3. Lösungsvarianten

3.1 Verzicht auf Regelungen

3.2 Aufstellung einer Gestaltungssatzung nach Landesbauordnung (LBO)

3.3 Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans entsprechend Beschlussantrag

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Bauanträge zeigen nach Auffassung der Verwaltung, dass Regelungsbedarf für Balkone und Dachaufbauten besteht, um den Charakter des Gebietes zu bewahren. Die Verwaltung will dabei möglichst wenig und möglichst einfache Regeln entwickeln, um einerseits zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen, andererseits aber den Charakter des Quartiers und der Gebäude zu erhalten. Diese Regeln könnten zum Beispiel Mindestabstände von Gauben zu den Dachrändern und maximale Gaubenhöhen und/oder –breiten beinhalten, wie sie in der Vergangenheit als örtliche Bauvorschriften bei Bebauungsplänen für Neubauviertel erlassen wurden (zum Beispiel „Riedstraße“ in Hirschau). Auch der nachträgliche Anbau von Balkonen soll nicht untersagt werden, es sollen aber Regeln aufgestellt werden, die dazu führen, dass der Charakter der Gebäude durch die Balkone nicht verloren geht. Denkbar sind zum Beispiel Mindestabstände von Gebäudekanten oder Vorgaben, die dazu führen, dass die Fassaden durch Balkonbrüstungen noch durchscheinen. Die Regeln sollen im Wesentlichen nur für von der Straße einsehbare Bereiche gelten, für die Blockinnenbereiche kann mehr Spielraum gegeben werden, oder sogar ganz auf Regelungen verzichtet werden. Eine Regelungsdichte wie in der Altstadt ist der dortigen Baustruktur nicht angemessen und wird von der Verwaltung nicht angestrebt.

Mit einer Gestaltungssatzung nach LBO könnten zwar Balkone und Dachaufbauten geregelt werden, nicht aber die Vorgärten geschützt werden, deshalb hält die Verwaltung die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für das geeignete Instrument zur Erreichung der Ziele. Der Schutz der Vorgärten wird auch dem Bedarf nach Parkmöglichkeiten in den Straßen gerecht. Weil die meisten Vorgärten nicht so tief sind, dass senkrecht zur Straße geparkt werden kann, fällt pro privaten Stellplatz eine öffentliche Parkmöglichkeit als Ein- und Ausfahrt weg. Öffentliche Parkmöglichkeiten werden mehrfach genutzt und decken den Parkbedarf von mehreren privaten Stellplätzen.

Bei der Abgrenzung des Bebauungsplans wurden Gebäude ausgewählt, in denen sich mehrere Wohnungen befinden und die in der Zeit bis ca. 1930 erbaut wurden. In der Eberhard- und in der Katharinenstraße sind auch Einfamilienhäuser im Geltungsbereich, damit auf den verschiedenen Straßenseiten dieser Straßen die gleichen Regeln gelten und der Straßenraum damit geschützt ist. Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll eine genauere Bestandsanalyse erfolgen, die möglicherweise zu einer Änderung des Geltungsbereichs führen wird. Nach der Bestandsanalyse erarbeitet die Verwaltung mögliche Regeln in Varianten, die nach Beratung in den Gremien mit der Öffentlichkeit diskutiert werden soll.

Das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes angewandt werden, da hier die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten ändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren liegen vor.

Finanzielle Auswirkungen

Die Verwaltung beabsichtigt durch das Aufstellen von Regeln den Beratungsaufwand zu reduzieren, wodurch in der Bauverwaltung Kapazitäten frei werden.

Schützenswerte
Dachlandschaft

5.

