

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplan "Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße" in Tübingen - Ortsteil Unterjesingen; Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
Bezug:	448/2007, 345/2012, 408/2015
Anlagen: 5	Anlage 1: Bebauungsplanentwurf Anlage 2: Textliche Festsetzungen Anlage 3: Begründung Anlage 4: Auswertung Stellungnahmen Anlage 5: Städtebauliches Konzept

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2015/11.03.2016 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 4 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2015/11.03.2016 wird nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2015/11.03.2016 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowie die Umsetzung zusätzlicher Wohngebäude geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Bereich „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ in Unterjesingen ist geprägt von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern und von einer gemischt genutzten Bebauung entlang der Jesinger Hauptstraße. Vor allem im Norden sind untergenutzte Flächen und Baulücken vorhanden, auf denen als Beitrag zur Innenentwicklung zusätzliche Wohngebäude erstellt werden sollen. Im Süden können den Bestand ergänzende gemischte Nutzungen angeboten werden. Für die Entwicklung des Bereichs wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches sich auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht umsetzen lässt. Der Bebauungsplan „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ ändert das vorhandene Planungsrecht und ermöglicht somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen entsprechend des städtebaulichen Entwurfes.

2. Sachstand

2.1. Auslegungsverfahren

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 14.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2015 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 19.12.2015 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung vom 28.12.2015 bis einschließlich 05.02.2016 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 05.02.2016 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 6 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 2 Stellungnahmen ein. Diese sind zusammengefasst der Anlage 4 dieser Vorlage zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgebracht.

- Erweiterung des Plangebietes:
Die Jesinger Hauptstraße im Süden sollte in das Plangebiet aufgenommen werden, damit die Gehwegsituation für Fußgänger verbessert werden kann. Die Umgestaltung der Jesinger Hauptstraße ist mittelfristig angedacht und kann unabhängig vom Bebauungsplan erfolgen.
- Einschränkung der Bestandsbebauung: Seitens der Öffentlichkeit wurde angemerkt, dass mit dem neuen Bebauungsplan der Bestandsschutz des Gebäudes Bergstraße 7/1 eingeschränkt wird. Der im Plankonzept auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegende Teil des Wohngebäudes Bergstraße 7/1 genießt nach Umsetzung des Bebauungsplanes passiven Bestandsschutz. Das städtebauliche Konzept hat zum Ziel, eine ortstypische Bebauung entlang den öffentlichen Straßen zu ermöglichen und in 2. Reihe ruhige und durchgehende Hausgärten bzw. Freibereiche zu schaffen. Eine Ausweisung eines Baufensters für das gesamte, weit in den Blockinnenbereich hineinragende Gebäude Bergstraße 7/1 würde diesem Grundzug

der Planung entgegenstehen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass mit der Planänderung grundsätzlich eine Aufwertung des Bestandsschutzes verbunden ist. Im geltenden Bebauungsplanes „Hölderle“ liegt das gesamte Gebäude außerhalb des im Norden angrenzenden Baufensters.

- Bebauung im Osten des Plangebietes: Seitens der Öffentlichkeit wurde vorgeschlagen, die Baufenster im Mischgebiet 5 und im allgemeinen Wohngebiet 4 zusammenzufassen und die festgesetzte Längenbeschränkung von 25m aufzuheben, damit eine flexiblere Bebauung möglich ist. Das städtebauliche Konzept sieht eine kleinteilige Bebauung in den Blockinnenbereichen vor. An dieser Zielstellung soll festgehalten werden. Dem Änderungswunsch kann somit nicht gefolgt werden.
- Kniestockhöhe: Seitens der Öffentlichkeit wurde angemerkt, dass die Kniestockhöhe von 30 cm zu niedrig sei und stattdessen ein Kniestock von 1 m ermöglicht werden sollte. Die Höhe des Kniestockes wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Städtebauliches Ziel ist es, eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zu ermöglichen und eine ortstypische Dachneigung von 35 bis 45 Grad vorzugeben. Hierzu werden im Bebauungsplan zwei Vollgeschosse sowie eine max. hangseitige Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Je nach Höhenlage des Erdgeschosses und Ausbildung des Dachgeschosses ist somit ein 1m hoher Kniestock möglich.
- Vorgartenzone im Nordwesten der Bergstraße: Es wurde angeregt, mit der Baugrenze im oberen Bereich der Bergstraße näher an die Straße heranzurücken und auf der zwischen Baufenster und Straße liegenden Fläche Garagen zuzulassen. Da der Bebauungsplan das Ziel hat, die noch vorhandenen Vorgartenzonen zu sichern, ist eine Versetzung der Baugrenze nicht möglich. Die Vorgartenzone sollte frei von Gebäuden und ähnlichen baulichen Anlagen bleiben. Deswegen sind Garagen in diesem Bereich nicht zulässig.

Alle Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 4 zusammengefasst und mit einer ausführlichen Stellungnahme der Verwaltung versehen. Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen wird in der öffentlichen Sitzung vorgenommen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen muss im öffentlichen Teil jedoch auf die namentliche Nennung der Einwender/-innen aus der Öffentlichkeit verzichtet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung in Anlage 4 abzuwägen.

2.2. Weiterentwicklung der Planung, vorgenommene Änderungen

Aufgrund der im Auslegungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen haben sich keine relevanten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ergeben. Es wurden redaktionelle Änderungen (z.B. Klarstellung von Begrifflichkeiten) und Ergänzungen in den Hinweisen vorgenommen.

2.3. Umlegungsverfahren

Zur Umsetzung des Planungsinhaltes ist teilweise die Neuordnung von Grundstücken erforderlich. Dazu wurde der Umlegungsbeschluss am 21.03.2013 durch den Umlegungsausschuss gefasst. Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren werden parallel durchgeführt. Das Umlegungsverfahren wird im Anschluss an den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes fortgesetzt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Das Bebauungsplanverfahren könnte eingestellt werden. Dann würde weiterhin der Bebauungsplan „Hölderle“, rechtskräftig seit 16.01.1979 gelten. Die gewünschte Bebauung des Plangebietes im Nordwesten wäre dann nicht umsetzbar. In diesem Bereich sind derzeit öffentliche Flächen ausgewiesen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Planung und Gutachten des Bebauungsplanes werden von der Stadt getragen.

Die von der Weinsteige abzweigende Stichstraße stellt eine beitragsfähige Anbaustraße dar. Die Bergstraße sowie die Klemmenstraße gelten als endgültig hergestellt, so dass hier keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden können.

Der Umgang mit der Straßenfläche im östlichen Bereich der Bergstraße sowie mit den Flächen, die für die Verbreiterung des Einmündungsbereichs von der Jesinger Hauptstraße in die Klemmenstraße erforderlich sind, wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens geregelt.