

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortschaftsrat Unterjesingen

Betreff: **Bebauungsplan „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ in Tübingen-Unterjesingen**
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren

Bezug: 157/2002
Anlagen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)
Lageplan der Bauvoranfrage Flst. Nr. 2482 (Anlage 2)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ 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 Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Hölderle“ vom 08.07.2002 wird aufgehoben.
4. Der seit dem 16.01.1979 rechtskräftige Bebauungsplan „Hölderle“ wird durch den Bebauungsplan „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ 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 Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Ziel der Verwaltung ist es, die Innenentwicklung zu forcieren. Dieses Interesse wurde auch in der Informationsveranstaltung am 04.07.2007 von den Unterjesinger Bürgerinnen und Bürgern bestätigt. Die Verwaltung hat deshalb die innerörtlichen Potenzialflächen und Baulücken in Unterjesingen aufgenommen und führt mit den jeweiligen Grundstückseigentümern Gespräche über die bauliche Entwicklung bzw. den Erwerb ihrer Grundstücke.

Insbesondere eine Entwicklung im Bereich Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße erweist sich als aussichtsreich, da die Eigentümer einer Entwicklungsfläche von ca.1 ha eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft signalisiert haben. Zudem ist ein großes Grundstück bereits im Eigentum der Stadt.

Am 15.08.2007 wurde für das Flst. Nr. 2482 an der Jesinger Hauptstraße eine Bauvoranfrage (vgl. Anlage 2) eingereicht. Sie sieht eine Neubebauung von zwei Einzelhäusern im rückwärtigen Bereich vor, die von der Jesinger Hauptstraße aus über das eigene Grundstück erschlossen werden. Neben einem nicht zu vertretenden hohen Versiegelungsgrad durch die Zufahrten und die Anordnung der Stellplätze würde durch die Realisierung des Bauvorhabens eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung verhindert. Eine städtebaulich gewünschte Bebauung an der Bergstraße wäre aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte nicht mehr möglich.

2. Sachstand

Für den Bereich Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Topographie, der gegebenen Eigentümerstruktur und der bestehenden Grundstücksgrößen alternative städtebauliche Konzepte entwickelt.

Städtebauliches Ziel in diesem zentralen, innerörtlichen Bereich ist eine städtebauliche Neuordnung mit zusätzlichem Wohnangebot. Entlang der Jesinger Hauptstraße sind darüber hinaus auch gemischte Nutzungen (Handel/Dienstleistung) gewünscht.

Im Bereich der Weinsteige und der Saarstraße ist eine Bebauung entlang der Straße vorgesehen, die den öffentlichen Raum fassen soll. Von der Bergstraße aus werden nord-süd orientierte Zeilen aus Doppel-, Einzel-, oder Reihenhäusern erschlossen, die Bezug auf die vorhandene bauliche Struktur nehmen. Vorgesehen ist eine 2 geschossige Bebauung mit Wohnnutzung im Dach. Alternativ ist eine öffentliche Erschließung von der Weinsteige oder der Bergstraße dargestellt.

Entlang der Jesinger Hauptstraße, südlich des Hotels, ist eine straßenbegleitende, dreigeschossige Neubebauung geplant.

Insgesamt könnten durch die Neuordnung ca. 35 - 40 Wohneinheiten und Handel/Dienstleistungen entstehen.

Die Neuordnungskonzepte werden derzeit mit den Grundstückseigentümern erörtert. Mit drei Grundstückseigentümern wurden bereits Gespräche geführt, die Planungen wurden entsprechend optimiert. Die Planungsüberlegungen wurden auch mit der Antragsstellerin der Bauvoranfrage und Eigentümerin des Flst. Nr. 2482 diskutiert. Auch hier zeichnet sich eine Mitwirkungsbereitschaft ab.

Ziel ist es, in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern eine städtebaulich sinnvolle Lösung zu entwickeln, die tragfähig ist. Der derzeitige Stand der städtebaulichen Konzepte wird in der Sitzung aufgelegt.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird durchgeführt, sobald mit allen betroffenen Eigentümern im Bereich Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße die Gespräche abgeschlossen sind.

Die im Aufstellungsbeschluss vom 08.07.2002 verfolgte städtebauliche Zielsetzung, welche die Ansiedlung eines Versorgungsmarktes in Kombination mit Wohnnutzung im Bereich der Weinsteige/Saarstraße ermöglichen sollte, wird nicht weiterverfolgt. Die Lage der Fläche und auch ihre Größe wurden von Betreibern negativ für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes beurteilt.

Als neue städtebauliche Zielsetzung wird mit dem Aufstellungsbeschluss eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung mit Wohnangebot und gemischten Nutzungen entlang der Jesinger Hauptstraße definiert.

3. Lösungsvarianten

- 3.1 Aufstellung eines Bebauungsplans, um eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung zu ermöglichen.
- 3.2 Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Konsequenz, dass das Bauvorhaben auf Flst. Nr. 2482 zugelassen werden müsste und dadurch eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung unmöglich wäre.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 3.1 zu folgen und für den Bereich „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ in Tübingen Unterjesingen einen Bebauungsplan aufzustellen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)
Lageplan der Bauvoranfrage Flst. Nr. 2482 (Anlage 2)