

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**
zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Derendingen**

Betreff: Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Bezug: 329/2011

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 21.09.2011 (Anlage 1)

In den Planunterlagen haben sich keine Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage 329/2011 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der Bebauungsplan, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom 21.09.2011.

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Löwenstraße/Jurastraße“ in der Fassung vom 21.09.2011 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend den Ausführungen unter Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“ in der Fassung vom 21.09.2011 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“ soll der bereits privat genutzte Grundstückstreifen der Löwenstraße entlang der Flst. Nr. 75+76 (ca. 43 m²) und auch ein Teil der öffentlichen Straßenfläche im Kreuzungsbereich Jurastraße/Löwenstraße (ca. 45 m²) der öffentlichen Verkehrsfläche entzogen und privatisiert werden. Die Flächen sollen von der Stadt an die angrenzenden Eigentümer veräußert werden. Mit den zusätzlichen Flächen soll durch die Schaffung von Planungsrecht als Maßnahme der Innenentwicklung eine großflächigere Ausnutzung auf den Privatgrundstücken ermöglicht werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Löwenstraße hat im westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich eine Breite von ca. 12 m. Ein Teil der Löwenstraße – ein Streifen mit einer Breite von ca. 2 m entlang der Flst. Nr. 75+76 (Löwenstraße 1+5) - wird von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke als private Gartenfläche genutzt. Die Gartenflächen sind zur Löwenstraße hin eingezäunt. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist im Bereich der Flst. Nr. 75+76 die Löwenstraße mit einer Breite von ca. 10 m ausreichend.

Im nördlichen Teil des Plangebiets - im Kreuzungsbereich Jurastraße/Löwenstraße – befindet sich derzeit eine sehr großzügig dimensionierte aber ungeordnete öffentliche Straßenfläche. Auf der Fläche befinden sich ein Tiefbrunnen und ein prägender Baum, außerdem wird auf dieser Fläche geparkt. Durch die Dimension der Fläche und die fehlende städtebauliche Gliederung geht die Funktion dieses Platzbereichs verloren.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 24.10.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

In der Sitzung am 24.10.2011 hat der Gemeinderat auch den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.2011 gebilligt und beschlossen, diesen nach § 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung in der Fassung vom 21.09.2011 nach Bekanntmachung im Schwäbischen Tagblatt am 29.10.2011 von Montag, 07.11.2011 bis einschließlich Freitag, 09.12.2011 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 09.12.2011 aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen bzw. Hinweise, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf eingegangen sind, werden nachfolgend dargestellt und behandelt.

DB Services Immobilien GmbH (17.11.2011)

Es werden aus eisenbahntechnischer Sicht Hinweise und Anregungen zur Beachtung weitergegeben:

- Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. Der Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen, die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst sein können.
- Eine Bewertung der Immissionseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb ist nicht durchgeführt worden, es wird empfohlen, die Auswirkungen auf das Plangebiet nachzuweisen.
- Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden.

- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen (z. B. 2-gleisiger Ausbau) sollten berücksichtigt werden
- Eine Beteiligung der Bahn bei späteren Bauanträgen auf Nachbargrundstücken wird gewünscht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren beachtet.

**Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
(01.12.2011)**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von jungen, überwiegend sandig-kiesigen Flussablagerungen des Neckars und des Mühlbachs befindet. Die Mächtigkeiten der Schichten ist im Detail nicht bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Keupers an. Möglicherweise kommt im Untergrund noch auslaugungsfähiger Gips vor. Mit Auffüllungen der vorausgegangen Nutzung ist im Plangebiet zu rechnen.

Außerdem ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen. Grund- und Schichtwasser in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend sein. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sein, wird ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung auf Setzungsschäden empfohlen.

Die jungen Flussablagerungen bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Verkärstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden. Verkärstungserscheinungen an der Erdoberfläche sind ohne weitere Untersuchungen unter Umständen nicht erkennbar.

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom GmbH (02.12.2011)

Die Telekom weist darauf hin, dass sich im Planbereich – an der Ecke Löwenstraße/Jurastraße - eine Telekommunikationslinie der Telekom befindet. Diese Linie befindet sich derzeit unter öffentlicher Verkehrsfläche, künftig unter privater Fläche. Zur Sicherung der Telekommunikationslinien sollte die Telekomleitung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn im Bebauungsplan festgesetzt werden. Außerdem wird um Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Telekomleitung wird im Kaufvertrag über eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Ein Leitungsrecht im Bebauungsplan kann daher entfallen.

Landratsamt Tübingen (06.12.2011)

Als Hinweis wird vorgebracht, dass dem Landratsamt der vorhandene Brunnen nicht bekannt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Landratsamt wurde zwischenzeitlich informiert.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Keine.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Durch die Veräußerung von Grundstücken werden seitens der Stadt Einnahmen erzielt.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 21.09.2011 (Anlage 1)

In den Planunterlagen haben sich keine Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage 329/2011 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der Bebauungsplan, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom 21.09.2011.

