

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Vorberatung im: **Ortschaftsrat Unterjesingen**

**Betreff: Bebauungsplan "Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße" in
 Tübingen - Unterjesingen; Plankonzept für die frühzeitige Beteiligung**

Bezug: Vorlagen 157/2002, 448/07; OR 1/2010; 320/2010
Anlagen: 2 Städtebauliches Konzept (Anlage 1)
 Schwarzplan (Anlage 2)
 Bebauungsplanvorentwurf (geplante Baugrenzen/Nutzungsart) (Anlage 3)

Beschlussantrag:

Das in der Anlage 1 dargestellte Plankonzept wird dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu Grunde gelegt.

Ziel:

Mit der städtebaulichen Planung für den Bereich Weinstein, Saarstraße, Klemsenstraße sollen in zentraler Lage von Unterjesingen zusätzliche Wohnangebote für Familien und auch ältere Menschen geschaffen werden. Entlang der Jesinger Hauptstraße sollen zudem gemischte Nutzungen mit Büros und Läden angeboten werden. Mit diesen Maßnahmen soll die Ortsmitte von Unterjesingen gestärkt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In seiner Sitzung am 03.12.2007 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ in Tübingen-Unterjesingen beschlossen. Der Bereich „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ bietet ein hohes Potenzial für die Innenentwicklung, zudem ist ein großes Grundstück bereits im Eigentum der Stadt.

2. Sachstand

Mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurden mögliche Neuordnungskonzepte mehrfach erörtert. Auf Grundlage der Gespräche wurde eine Entwurfsplanung für das gesamte Quartier ausgearbeitet, die im Frühsommer 2010 und erneut seit November 2011 bis Juli 2012 mit den Eigentümern besprochen wurde.

Die Planung wurde an einigen Punkten auf Grund der Gesprächsergebnisse überarbeitet, das grundsätzliche Entwurfskonzept wurde aber beibehalten.

Die nun vorliegende, weiterentwickelte Planung soll Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung werden, während der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Planung eingereicht werden können.

Die vorgeschlagene Planung nimmt die vorhandene Baustruktur auf, die gekennzeichnet ist durch straßenbegleitende, offene Bebauung und Hofstrukturen entlang der Jesinger Hauptstraße. Sie fügt sich mit ihrer Dichte und Bauweise in die bestehende städtebauliche Struktur ein. Mit zusätzlichen Erschließungswegen wird sehr sparsam umgegangen.

Entlang der Weinsteige/Saarstraße sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Von der Weinsteige aus wird ein kleiner Wohnhof ebenfalls mit Doppel- und Einzelhäusern erschlossen. Entlang der Bergstraße sind unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudefluchten Doppel- und Einzelhäuser vorgesehen, auch hier wird eine Baugruppe mit Doppel- und Einzelhaus über einen Wohnhof erschlossen. In den rückwärtigen Bereichen sind Grün- und Gartenbereiche vorgesehen, die eine hohe Wohnqualität gewährleisten. Das Hotel mit dem Parkplatz wird im Bestand gesichert.

Die Bebauung entlang der Jesinger Hauptstraße wird baulich ergänzt. An der Ecke Jesinger Hauptstraße/Klemsenstraße ist ein neuer Geschosswohnungsbau (3-geschossig mit Wohnnutzung im Dach) mit Büros und Läden entlang der Jesinger Hauptstraße geplant. In den oberen Geschossen befinden sich Wohnungen. Von der Jesinger Hauptstraße abgewandt wird den Wohnungen ein privater Freibereich zugeordnet.

Die Planung trifft auch Aussagen zur Gestaltung des öffentlichen Raums. Baumgruppen auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Jesinger Hauptstraße sollen den Straßenraum gliedern und die Aufenthaltsqualität verbessern. Die Wohnstraßen Saarstraße und Bergstraße sollen durch eine einseitige Baumstellung im Wechsel mit der geplanten Bebauung gestaltet werden.

Vorgesehen sind ca. 15 Einzelhäuser oder Doppelhaushälften sowie ein kleinerer Geschosswohnungsbau. Insgesamt können durch die Neuordnung ca. 35 Wohneinheiten für ca. 75 Einwohner in der Ortsmitte von Unterjesingen entstehen.

Die Planung bietet die Chance, diesen zentralen Bereich städtebaulich aufzuwerten und zusätzlichen, qualitätsvollen Wohnraum für Familien und auch ältere Menschen in der Mitte von Unterjesingen anzubieten. Entlang der Jesinger Hauptstraße sollen zudem gemischte Nutzungen mit Büros und Läden

angeboten werden. Die Umsetzung dieser Planung bedeutet eine Stärkung des Ortsteils Unterjesingen mit seiner Infrastruktur.

3. Bodenordnung

Um die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung und damit auch die Ziele der Innenentwicklung zu erreichen, ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens erforderlich. Die entsprechenden Verfahrensschritte werden durch die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses vorbereitet.

4. Überlagerung des Bebauungsplanes „Hölderle“

Damit den Grundstückseigentümern im Vergleich zum heute gültigen Planungsrecht (Bebauungsplan „Hölderle“) keine Nachteile entstehen, werden die derzeit möglichen Nutzungsziffern, wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) für die weitere Planung zu Grunde gelegt bzw. sogar noch höhere Ausnutzungen zugelassen.

Heute sind in den als Mischgebiet festgesetzten Bereichen folgende grundstücksbezogene Verhältniszahlen festgelegt: GRZ 0,35, GFZ 1,0, Z III bzw. Z II; in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets: GRZ 0,3, GFZ 0,7, Z II.

Die differenzierte Festlegung der Nutzungsziffern erfolgt im Rahmen des Planfortschrittes auf der Grundlage des von den Gremien beschlossenen städtebaulichen Entwurfes und den sich aus der Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gegebenenfalls ergebenden Planänderungen. Ein erster Testentwurf kommt bereits zum Ergebnis, dass sich die Nettobauflächen insgesamt deutlich erhöhen.

5. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung sieht in der vorgeschlagenen Planung einen positiven Beitrag zur Innenentwicklung. In einem zentralen Bereich von Unterjesingen werden Baugrundstücke für Familien und auch ältere Menschen angeboten mit einer positiven Ausstrahlung auf die Ortsmitte von Unterjesingen.

Die Verwaltung beabsichtigt das Verfahren zügig voranzutreiben und schlägt vor, die vorliegende Planung der frühzeitigen Beteiligung zu Grunde zu legen.

6. Lösungsvarianten

keine

7. Anlagen

Anlage 1: Städtebauliches Konzept

Anlage 2: Schwarzplan

Anlage 3: Bebauungsplanvorentwurf (geplante Baugrenzen/Nutzungsart)



Legende

- Neubau
- Bestand
- Bäume Neu
- Bäume Bestand
- private Höfe und Zufahrten
- Private Gärten
- Straßenverkehrsfläche
- ▬ Hecke
- Geltungsbereich

Tübingen
 Universitätsstadt
 Stadtplanung

Lageplan
 "Weinsteige/Saarstraße/
 Klemensstraße
 Maßstab: ohne
 Datum: 20.08.2012

Anlage 1 zur Vorlage 345/2012

Hinter dem Dorf



Obere Kappel

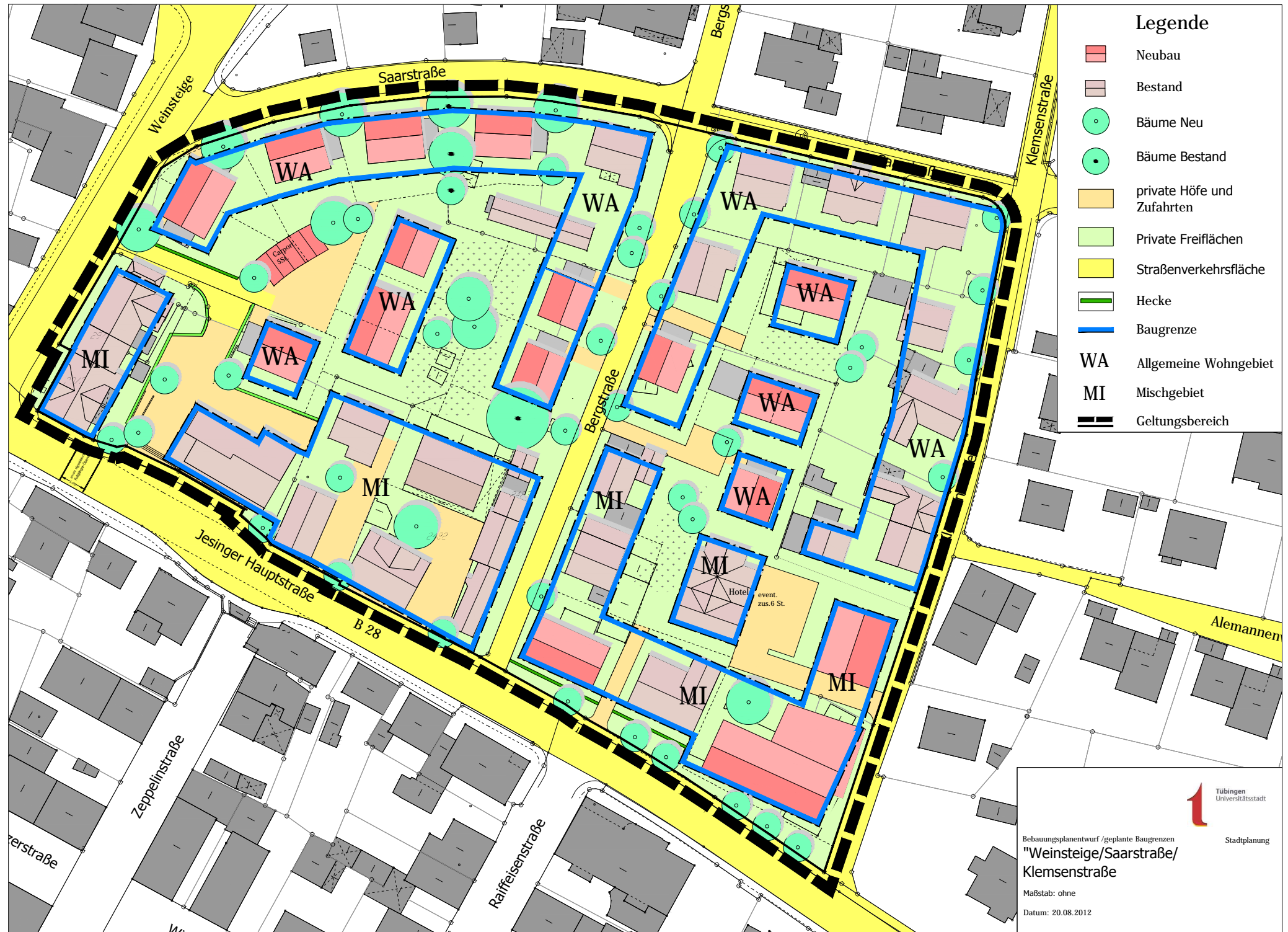
Mühlwiesen

Schwarzplan
"Weinsteige/Saarstraße/
Klemsenstraße"
Maßstab: ohne
Datum: 20.08.2012



Tübingen
Universitätstadt
Stadtplanung

Anlage 2 zur Vorlage 345/2012



Legende

- Neubau
- Bestand
- Bäume Neu
- Bäume Bestand
- private Höfe und Zufahrten
- Private Freiflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Hecke
- Baugrenze
- WA** Allgemeine Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- Geltungsbereich



Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanung

Bebauungsplanentwurf / geplante Baugrenzen
**"Weinsteige/Saarstraße/
 Klemmsenstraße**

Maßstab: ohne
 Datum: 20.08.2012