

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Weststadt**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan "Rappenberghalde West" mit örtlichen
Bauvorschriften in Tübingen, Weststadt;
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige
Beteiligungsverfahren**

Bezug:
Anlagen: 1 Geltungsbereich

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB, § 13 a BauGB der Bebauungsplan „Rappenberghalde West“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
3. Der Bebauungsplan Ortsbauplan Nr. 181 „Rappenberghalde-Hennental“, in Kraft getreten am 21.02.1962 wird nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan „Rappenberghalde West“ sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Bau neuer Gebäude und von baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden im Bereich der westlichen Rappenberghalde verbindlich geregelt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Bisher ist für diesen Bereich der Ortsbauplan Nr. 181 „Rappenberghalde - Hennental“ vom 21.02.1962 rechtswirksam, der jedoch als einfacher Bebauungsplan nur einzelne planungsrechtliche Inhalte wie die überbaubare Grundstücksfläche festlegt. Weitere Regelungsinhalte, wie die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung oder die zulässige Gebäudehöhe bestehen nicht, eine Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der bestehenden Einfügung in die Umgebung (§34 BauGB). Da sich die Umgebung durch Abriss von alten Gebäuden und Neubebauung in größerem Maßstab jedoch laufend verändert, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zur Steuerung der zukünftigen Entwicklung sinnvoll.

Entsprechend des Leitbildes der Innenentwicklung wird für den Geltungsbereich geprüft, ob zusätzliche überbaubare Flächen festgelegt werden können.

Ein qualifizierter Bebauungsplan bietet für den noch ausstehenden Ausbau der Straße und deren Kostenabrechnung eine klare Rechtsgrundlage.

2. Sachstand

Der Ortsbauplan Nr. 181 „Rappenberghalde-Hennental“ ist am 21.02.1962 in Kraft getreten. Er setzt eine Baugrenze nördlich der Straße und überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 12m fest. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Es besteht für einzelne Grundstücke die Absicht, Gebäude abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen.

Der Bebauungsplan „Rappenberghalde West“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Umweltbelange werden auch in diesem Verfahren in den Abwägungsprozess eingestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche wird weniger als 20.000m² betragen. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB, das sind Flora-Fauna-Habitat- bzw. Vogelschutzgebiete.

Nachdem der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rappenberghalde West“ gefasst wurde, arbeitet die Verwaltung einen Vorentwurf des Bebauungsplanes aus. Dieser Vorentwurf wird der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt sowie Anregungen und Bedenken aufgenommen. Daneben wird die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

1: Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Dies würde mögliche Potentiale der Nachverdichtung nicht erschließen. Auch könnte es auf der vorhandenen Rechtsgrundlage zu einer ungesteuerten Veränderung des Gebietscharakters kommen.

2: Änderung des Ortsbauplanes Nr. 181 Rappenberghalde-Hennental

Ein Änderungsverfahren wäre nicht im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung möglich, da große Teilbereiche außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Ein deutlich aufwändigeres Verfahren wäre die Folge.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch das Planverfahren entstehen neben dem Verwaltungsaufwand Kosten für Fachgutachten.