

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

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

Betreff: **Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss und Beschluss über das Beteiligungsverfahren**

Bezug: -

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 21.09.2011 (Anlage 1)
Textliche Festsetzungen vom 21.09.2011 (Anlage 2)
Begründung vom 21.09.2011 (Anlage 3)

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“ wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.
2. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass 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 abgesehen wird.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Löwenstraße/Jurastraße“ in der Fassung vom 21.09.2011 wird gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“ soll der bereits privat genutzte Grundstücksstreifen 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

Im Bereich Jurastraße/Löwenstraße gilt der Ortsbauplan Derendingen (De 302/9a). Der Ortsbaulinienplan legt die Löwen- und Jurastraße als öffentliche Straßenfläche fest. Die öffentliche Straßenfläche soll verkleinert werden, weil sie städtebaulich und verkehrsplanerisch nicht mehr in diesem Ausmaß erforderlich ist (vgl. 1 Anlass/Problemstellung). Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Löwenstraße/Jurastraße“ erforderlich.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

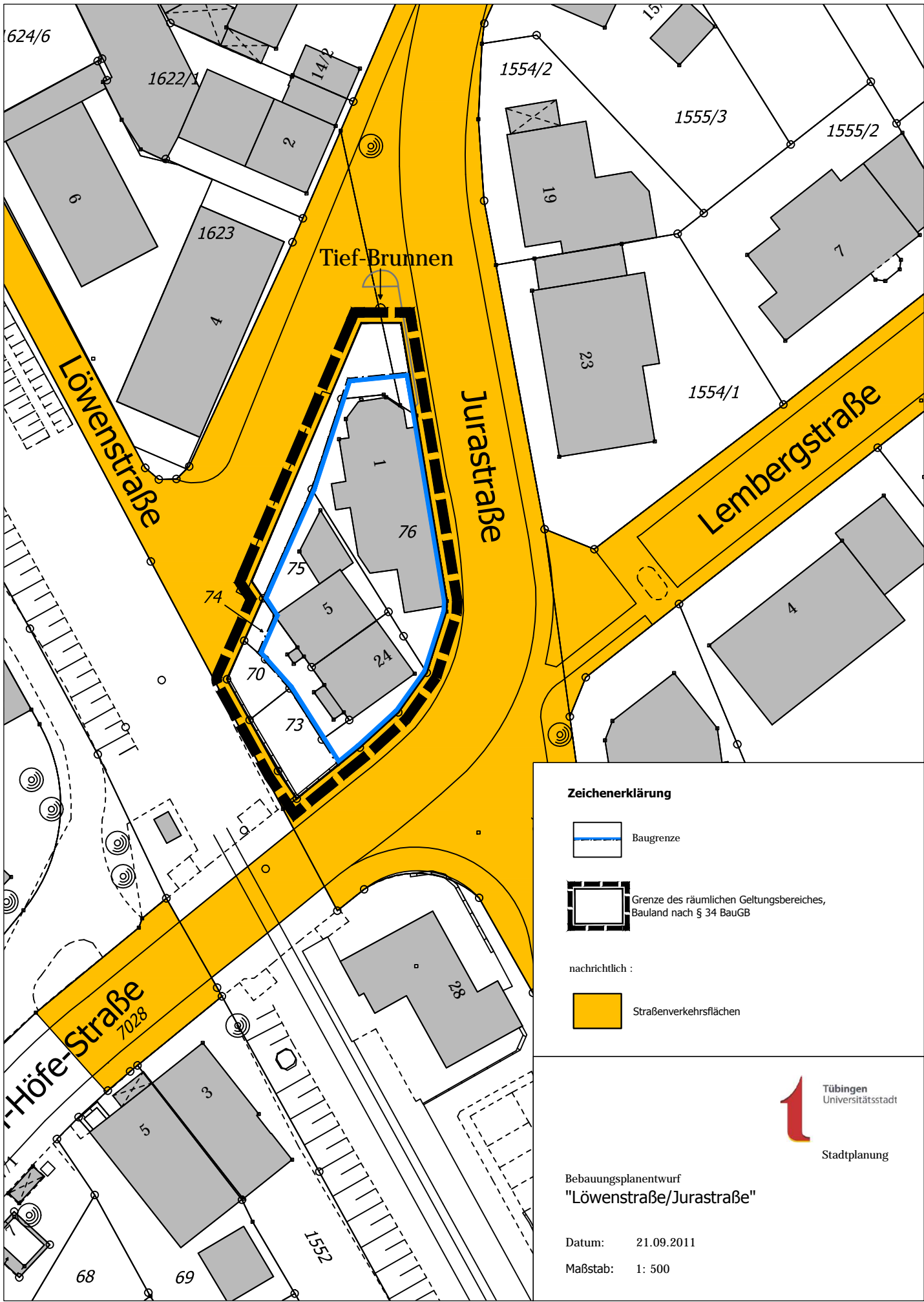
Auf den Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“ könnte verzichtet werden. In der Konsequenz könnten die bisher öffentlichen, aber nicht mehr benötigten Verkehrsflächen nicht an Privateigentümer zum Zwecke der Innenentwicklung veräußert werden.

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)
Textliche Festsetzungen vom 21.09.2011 (Anlage 2)
Begründung vom 21.09.2011 (Anlage 3)



Zeichenerklärung

 Baugrenze

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Bauland nach § 34 BauGB

nachrichtlich :
 Straßenverkehrsflächen



Bebauungsplanentwurf
 "Löwenstraße/Jurastraße"

Datum: 21.09.2011
 Maßstab: 1: 500

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“

Der Ortsbauplan Derendingen (De 302/9a) wird durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 618) i. V. m. den §§ 1 ff. der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

2. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An der Ecke Jurastraße/Löwenstraße ist ein großkroniger Laubbaum, Hochstamm, mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorzugsweise sind gebiets-typische Arten, wie z. B. Linde zu wählen.

HINWEIS

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundber-gung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

Tübingen, den 21.09.2011

Begründung

zum Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“



Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

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. Ziele und Zwecke der Planung

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.

3. Planbereich

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 640 m² und umfasst die Grundstücke zwischen der Jura- und Löwenstraße und dem Fußweg entlang der Bahnlinie.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen vom 11.09.2009 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Durch den Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“ wird die Art der Nutzung nicht geändert. Der Bebauungsplan entspricht daher dem Flächennutzungsplan.

5. Bestehende und künftige Rechtsverhältnisse

Im Bereich Jurastraße/Löwenstraße gilt der Ortsbauplan Derendingen (De 302/9a). Der Ortsbaulinienplan legt die Löwen- und Jurastraße als öffentliche Straßenfläche fest. Entlang der Löwenstraße und der Albstraße setzt der Ortsbauplan Baulinien aus den Jahren 1896 und 1910 fest. Über die Festsetzungen des Ortsbauplans hinaus erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung im Übrigen nach § 34 BauGB.

Durch den Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“ werden aufgrund der Privatisierung von öffentlicher, nicht mehr erforderlicher Verkehrsfläche, die privaten Grundstücksflächen vergrößert. Deswegen wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen neu definiert. Zur Gliederung des Straßenraums soll an der Ecke Jurastraße/Löwenstraße auch künftig ein prägender Baum gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Weitergehende Festsetzungen werden durch diesen Bebauungsplan nicht getroffen. Über den Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“ hinaus richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, z. B. hinsichtlich der Art der Nutzung auch weiterhin nach § 34 BauGB.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Privatisierung von bislang öffentlicher Straßenfläche vergrößern sich die privaten Grundstücke. Als Maßnahme der Innenentwicklung werden die überbaubaren Bereiche deswegen durch Baugrenzen neu definiert. Die im Planbereich bestehenden Baulinien des Ortsbauplans Derendingen aus den Jahren 1896 und 1910 werden durch den Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“ überlagert und gelten damit nicht mehr.

Entlang der Jurastraße und im Kreuzungsbereich Jurastraße/Löwenstraße werden die Baugrenzen unter Berücksichtigung der künftigen Grundstückszuschnitte so festgesetzt, dass eine Innenentwicklung ermöglicht werden kann. Dennoch orientieren sich die Baugrenzen an der Bestandsbebauung und der Baulinie aus dem Ortsbauplan Derendingen.

Die Baugrenze entlang der Löwenstraße wird in einem Abstand von ca. 2 m parallel zum künftigen öffentlichen Straßenraum festgelegt, um die bereits vorhandenen Vorgartenflächen als solche zu erhalten. Im Kreuzungsbereich Jurastraße/Löwenstraße wird die bisherige Baulinie um ca. 2 m nach Norden verschoben. Die Baugrenzen lehnen sich zwar alle an den Bestand an, ermöglichen aber im Sinne der Innenentwicklung in geringfügigem Maß, vor allem durch die zusätzlich zur Verfügung stehenden Privatflächen (bisher noch öffentliche Verkehrsfläche), eine großflächigere Überbauung der Grundstücke.

Entlang der Flst. 70, 73 und 74 ist die öffentliche Straßenfläche der Löwenstraße aufgrund von Rangiervorgängen für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen erforderlich und kann nicht privatisiert werden.

Pflanzgebot

Im Kreuzungsbereich Jurastraße/Löwenstraße befindet sich eine prägende Robinie. Durch das nach Norden um ca. 2 m erweiterte Baufenster kann die Robinie bei Ausnutzung der Baumöglichkeiten nicht erhalten werden. Da ein Baum im Kreuzungsbereich Jurastraße/Löwenstraße zur Gliederung des Straßenraums erforderlich ist, ist im nördlichen Bereich ein großkroniger Laubbaum, Hochstamm, mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Bei der Artenauswahl sollte auf die Verwendung gebietstypischer Arten, wie z. B. die Linde geachtet werden. Bei der Baumpflanzung ist insbesondere auf oberirdische Bauteile und unterirdische Leitungen Rücksicht zu nehmen.

7. Erschließung

Die Grundstücke sind über die Jurastraße und die Löwenstraße erschlossen.

8. Bodenordnung

Durch den Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“ wird ca. 88 m² öffentliche Verkehrsfläche dem öffentlichen Straßenverkehr entzogen. Die frei werdenden Flächen werden von der Stadt an Privateigentümer veräußert. Öffentliche Leitungen unter künftig privater Fläche sowie Verteilerkästen werden im Zuge des Kaufvertrags ggf. durch Dienstbarkeit gesichert. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Mit dem Bebauungsplan „Löwenstraße/Jurastraße“ soll der bereits privat genutzte Grundstücksstreifen 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. Der Bebauungsplan hat eine Größe von rund 640 m². Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Vorhaben zugelassen, für die nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) begründet. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Tübingen, den 21.09.2011