

## **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Unterjesingen**  
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße,, in Tübingen – Ortsteil Unterjesingen; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss</b>
Bezug:	448/2007, 345/2012
Anlagen: 5	Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.10.2015 Anlage 2 Textliche Festsetzungen vom 20.10.2015 Anlage 3 Begründung vom 20.10.2015 Anlage 4 Übersicht Stellungnahmen aus frühzeitigem Beteiligungsverfahren vom 20.10.15 Anlage 5 städtebauliches Konzept vom 20.10.2015

---

### **Beschlussantrag:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2015 werden 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 beteiligt.

### **Ziel:**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowie die Umsetzung zusätzlicher Wohngebäude geschaffen werden.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Der Bereich „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ in Unterjesingen ist geprägt von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern und von einer gemischt genutzten Bebauung entlang der Jesinger Hauptstraße. Vor allem im Norden sind untergenutzte Flächen und Baulücken vorhanden, auf denen als Beitrag zur Innenentwicklung zusätzliche Wohngebäude erstellt werden sollen. Im Süden können den Bestand ergänzende gemischte Nutzungen angeboten werden. Für die Entwicklung des Bereichs wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches sich auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht umsetzen lässt. Der Bebauungsplan „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ ändert das vorhandene Planungsrecht und ermöglicht somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen entsprechend des städtebaulichen Entwurfes.

### **2. Sachstand**

#### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Der städtebauliche Entwurf (siehe Anlage 5) nimmt die vorhandene Baustruktur auf, welche durch eine straßenbegleitende und offene Bebauung im Norden sowie Hofstrukturen entlang der Jesinger Hauptstraße gekennzeichnet ist. Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise ergänzen den Gebäudebestand entlang der Saarstraße und Bergstraße. Von der Weinsteige aus werden über eine öffentliche Stichstraße ein kleiner Wohnhof und der Parkplatz der Kreissparkasse erschlossen. Östlich der Bergstraße, in 2. Reihe, sind drei Häuser vorgesehen, die über die Bergstraße erschlossen werden. Entlang der Jesinger Hauptstraße sind in Ergänzung zum Bestand Einzelhäuser mit einer Länge bis zu 40m geplant. Insgesamt können mit dem Konzept 30 bis 40 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Die Vorgärten sollen weitgehend frei von Bebauung bleiben. So sind dort Garagen, Stellplätze und Nebengebäude nicht vorgesehen. Zur Gliederung des Straßenraumes ist auf den privaten Baugrundstücken zudem mindestens ein Baum an der öffentlichen Straße zu pflanzen. Ein das Ortsbild prägender Baum in 2. Reihe ist zu erhalten.

#### **2.2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 03.12.2007 beschlossen, den Bebauungsplan „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2007 und die frühzeitige Beteiligung am 06.10.2012 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planaufgabe in der Zeit von 08.10.2012 bis 26.10.2012 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 02.11.2012 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 11 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 4 Stellungnahmen ein.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Einschränkung der Bestandsbebauung: Seitens der Öffentlichkeit wurde angemerkt, dass mit dem neuen Bebauungsplan in einigen Bereichen des Plangebietes das vorhandene Baurecht eingeschränkt wird. Mit der Planänderung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf das Plangebiet insgesamt gesehen nicht eingeschränkt. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird jedoch eine differenziertere Ausweisung von Baufenstern als im seitherigen Bebauungsplan notwendig. Dies hat zur Folge, dass einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksteile nicht mehr so flexibel, andere dafür flexibler genutzt werden können. Zudem werden Traufhöhen für das Plangebiet festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern. Mit Ausnahme des westlichen Teils des Gebäudes Bergstraße 7/1 liegen alle Hauptgebäude innerhalb der Baufenster und genießen somit aktiven Bestandsschutz. Der westliche Teil des Gebäudes liegt im Blockinnenbereich, der als Grünzone fungieren soll. Die Ausweisung eines Baufensters würde diesem Ziel entgegenstehen. Zu beachten ist, dass das Gebäude im bisherigen Bebauungsplan gar nicht im Baufenster liegt.
- Größe der Baukörper: Seitens der Öffentlichkeit besteht die Befürchtung, dass zu große Baukörper entstehen. Im Bebauungsplan wurden Regelungen getroffen, um die Größe der Gebäude auf eine ortstypische Größe zu begrenzen. So wird die Gebäudelänge in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten 1, 2 und 5 für Gebäude (bauliche Hauptanlagen) in offener Bauweise auf 25 m begrenzt. In diesen Gebieten wird zudem die nördliche (hangseitige) Traufhöhe auf max. 6,5 m begrenzt. In den Mischgebieten 3 und 4 sind Gebäude nur mit einer Länge von bis zu 40 m zulässig. Hier beträgt die Traufhöhe im Süden (talseits) max. 8,5 m.
- Nutzung Flurstück Nr. 2493/2: Auf dem Flurstück Nr. 2493/2 wird derzeit vor allem über Nacht ein LKW abgestellt. Dieser dient dem Eigentümer der Flächen nach dessen Angaben für sein 1-Mann-Fuhrunternehmen. Eine Baugenehmigung für den Stellplatz bzw. ein Fuhrunternehmen liegt nicht vor. Da das Flurstück bereits seit den 50er Jahren für das Abstellen für (damals maximal zwei) LKWs genutzt wurde und die zu diesem Zeitpunkt ausschließlich geltende Württembergische Bauordnung keine Baugenehmigungspflicht für Stellplätze vorsah, ist aber von einer baurechtlichen Zulässigkeit der jetzigen Nutzung in der jetzigen Intensität (ein Lkw, der ausschließlich im Zeitraum zwischen 6:00 und 18:00 Uhr genutzt wird) auszugehen. Mit der Überplanung der Fläche als Mischgebiet wird dieser Bestandsschutz nicht eingeschränkt.
- Nutzung Flurstück Nr. 31: Für das Flurstück Nr. 31 bzw. das Gebäude Weinsteige Nr. 10 gibt es eine Baugenehmigung vom 12.03.1969, in der ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit zwei Garagen (für landwirtschaftliche Fahrzeuge), ein Lagerraum (für landwirtschaftliche Produkte) und ein Werkraum (für Reparaturen der eigenen landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Geräte) genehmigt wurde. Der Eigentümer nutzt diese insbesondere für seine Hobbylandwirtschaft. Die Nutzung erfolgt nach Auskunft des Eigentümers hauptsächlich abends (zwischen 18.00 und 20.00 Uhr) oder samstags, so dass nicht von einer Nachtnutzung (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) ausgegangen wird. Die genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz und werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes auch geschützt. Demnach sind Erneuerungen des genehmigten Gebäudes allgemein zulässig. Erweiterungen und Änderungen des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes sind zulässig, wenn diese nachweislich mit den benachbarten Nutzungen verträglich (z.B. Lärm, Gerüche) sind. Nur bei einer Nutzungsänderung oder einer dauerhaften Aufgabe der Nutzung erlischt der erweiterte Bestandsschutz. Nicht bestandsgeschützt ist jedoch die Schweinehaltung im Gebäude Weinsteige 10 sowie der nordwestliche Anbau des Gebäudes. Die Schweinehaltung muss auf-

geben werden.

- Geringe Anzahl an Stellplätzen: Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, mehr Stellplätze im Plangebiet unterzubringen. Die Straßen seien vollgeparkt und es fehlen öffentliche und private Stellplätze. Der Verwaltung ist kein Parkdruck bekannt, der die Ausweisung öffentlicher Stellplätze erforderlich machen würde. Ein Bedarf für öffentliche Stellplätze wird auch in Zukunft nicht gesehen. Derzeit und in Zukunft kann entlang der Saarstraße sowie in Abschnitten der Berg- und Klemsenstraße mit einem Straßenquerschnitt von mind. 5 m am Straßenrand geparkt werden.
- Verlust an Grünflächen: Durch die Planaufstellung wird eine weitergehende bauliche Verdichtung befürchtet, die einen Verlust der bestehenden Grünstrukturen zur Folge haben könnte. Um dies zu verhindern, werden im Bebauungsplan differenzierte Baufenster ausgewiesen, wodurch unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung so gut als möglich die vorhandenen Vorgarten- und Hausgartenzonen gesichert werden. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege, Parkplätze etc., die intensive Begrünung von Tiefgaragen sowie die Pflanzung von Bäumen wird eine Begrünung des Gebietes sichergestellt. Dabei ist anzumerken, dass bei Anwendung des neuen Bebauungsplanes weniger Fläche versiegelt werden kann als seither.
- Luft: Durch die Planung wird eine Verschärfung der bereits vorhandenen Feinstaubproblematik befürchtet. Wirksame Maßnahmen werden über die Luftreinhalteplanung getroffen. Insbesondere die Einbeziehung der Ortsteile in die Umweltzone stellt eine wesentliche Verbesserung der Luftqualität sicher. Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht vorgesehen. Durch die Planung sollen ca. 35 neue Wohneinheiten zusätzlich entstehen, wovon bereits einige nach dem bestehenden Planungsrecht möglich wären. Deren Auswirkung auf die Gesamtschadstoffbelastung wird als vernachlässigbar eingeschätzt. Insofern ist durch die Planung von keiner nennenswerten Verschlechterung der Bestandssituation auszugehen.

Alle Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 4 zusammengefasst und mit einer ausführlichen Stellungnahme der Verwaltung versehen. Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen wird in der öffentlichen Sitzung vorgenommen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen muss im öffentlichen Teil jedoch auf die namentliche Nennung der Einwender/-innen aus der Öffentlichkeit verzichtet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung in Anlage 4 abzuwägen.

### **2.3 Umlegungsverfahren**

Zur Umsetzung des Planungsinhaltes ist teilweise die Neuordnung von Grundstücken erforderlich. Dazu wurde der Umlegungsbeschluss am 21.03.2013 durch den Umlegungsausschuss gefasst. Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren werden parallel durchgeführt.

### **2.4 Weiteres Vorgehen**

Nach Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

### **4. Lösungsvarianten**

Das Bebauungsplanverfahren könnte eingestellt werden. Dann würde weiterhin der Bebauungsplan „Hölderle“, rechtskräftig seit 16.01.1979 gelten. Die gewünschte Bebauung des Plangebietes im Nordwesten wäre dann nicht umsetzbar. In diesem Bereich sind derzeit öffentliche Flächen ausgewiesen.

### **5. Finanzielle Auswirkung**

Die Kosten für die Planung und Gutachten des Bebauungsplanes werden von der Stadt getragen.

### **6. Anlagen**

Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.10.2015

Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 20.10.2015

Anlage 3: Begründung vom 20.10.2015

Anlage 4: Übersicht Stellungnahmen aus frühzeitigem Beteiligungsverfahren vom 20.10.15

Anlage 5: städtebauliches Konzept vom 15.10.2015