

**Bürgermeisteramt Tübingen**  
Service-Center Bauen  
Werner Hermann, Tel. 204-2263  
Gesch. Z.: 63

Vorlage 309/2007  
Datum 15.08.2007

### **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Derendingen**

---

**Betreff: Gartenstadt Derendingen**

Bezug: Vorl. 20/2005 und 20 a/2005  
Anlagen: 3 Bezeichnung: Lagepläne, Übersichtsplan

---

#### **Zusammenfassung:**

Die Verwaltung hatte mit den Vorlagen 20 und 20 a/2005 ein städtebauliches Rahmenkonzept für das Baugebiet „Gartenstadt“ vorgestellt, das Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten sowie städtebaulich vertretbare Lückenschließungen beinhaltet. Bei der Diskussion des Konzepts im Planungsausschuss hat die Verwaltung zugesagt, in zwei Jahren wieder zu berichten.

Dies geschieht hiermit. Bis heute gingen lediglich 2 Bauanträge ein. Einer davon war genehmigungsfähig. Der andere ist noch nicht endgültig entschieden; muss aber abgelehnt werden, da der Angrenzer dem Vorhaben nicht zustimmt.

#### **Ziel:**

Unterrichtung des Gemeinderates über die Bauwünsche in der Gartenstadt in Derendingen und das weitere Vorgehen der Verwaltung

## **Bericht:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Verwaltung hat den Planungsausschuss mit den Vorlagen 20/2005 und 20 a/2005 von der Problematik hinsichtlich von Erweiterungswünschen im Baugebiet „Gartenstadt“ in Derendingen unterrichtet. Der rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1966 setzt der Bebauung sehr enge Grenzen. Bauanträge für Erweiterungen und auch die Erstellung neuer Gebäude, können nur durch Erteilung einer Befreiung genehmigt werden.

Die Verwaltung hat wegen der personellen Engpässe auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet und stattdessen ein externes Planungsbüro beauftragt, ein „Rahmenkonzept“ zu erarbeiten, das Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten aufzeigt sowie die städtebaulich vertretbaren Lückenschließungen darstellen soll.

Dieses „Rahmenkonzept“ wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 10.01.2005 vorgestellt und grundsätzlich für gut geheißen. Ebenso haben der Ortsbeirat Derendingen und auch die Bürgerinnen und Bürger der Gartenstadt das Konzept überwiegend begrüßt.

Die Verwaltung hat zugesagt, in zwei Jahren darüber zu berichten, ob Baugenehmigungen durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Einhaltung des „Rahmenkonzepts“ erteilt werden konnten.

### 2. Sachstand

Bis heute wurde ein Bauantrag für die Erweiterung eines Gebäudes eingereicht, der auch unter Berücksichtigung des „Rahmenkonzeptes“ genehmigungsfähig gewesen wäre. Der Anbau kam dann aus persönlichen Gründen nicht zur Ausführung. Der Antrag wurde zurückgezogen (vgl. Anlage 1).

Außerdem wurde ein Antrag auf Bauvorbescheid für die Erstellung eines Einfamilienhauses eingereicht. Der Standort des Gebäudes entspricht dem „Rahmenkonzept“. Nach den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es aber vollständig in der Bauverbotsfläche zu stehen. Da vom Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Einwendungen erhoben werden, kann ein positiver Bauvorbescheid nicht erteilt werden (vgl. Anlage 2).

### 3. Lösungsvarianten

#### a) Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenstadt – Änderung“

Die Änderung des Bebauungsplanes hätte das Ziel, eine Innenverdichtung durch weitere Baumöglichkeiten zu schaffen. Das vorliegende „Rahmenkonzept“ könnte dazu als Planungshilfe dienen.

Es könnte ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Die Grundzüge des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gartenstadt“ aus dem Jahr 1966 - schon dessen Planungsanlass war der gering bemessene Wohnraum in den Siedlungshäusern aus den Jahren 1930 bis 1945 sowie neue Baumöglichkeiten beiderseits der Fuchsstraße - sollten dabei aber nicht verändert werden.

Ein wesentlicher abwägungsrelevanter Aspekt der Planung wären die Schallemissionen von der B 28/Hechinger Straße und dem vorhandenen Sportplatz samt Sportgaststätte mit ca. 100 Sitzplätzen Außenbewirtschaftung – eine „gewachsene“ Situation, die von der Wohnbevölkerung derzeit akzeptiert wird. Bei der Planung eines neuen Wohngebietes auf der „grünen Wiese“ wäre die unmittelbare Nähe zu Sportplatz und zu Außengastronomie nicht ohne Weiteres zulässig. Bei der Durchführung eines jeden Bebauungsplanverfahrens muß die Vereinbarkeit dieser Nutzungen geprüft und abgewogen werden.

b) Beibehaltung des Bebauungsplans „Gartenstadt“

Das derzeitige Planungsrecht führt zur Ablehnung des vorliegenden Antrags und jeglichen Antrags, der zwar die Vorgaben des „Rahmenkonzepts“ erfüllt, zu dessen Genehmigung aber die Zustimmung des Nachbarn erforderlich ist.

4. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung prüft durch eine Voruntersuchung der Lärmemissionen und unterschiedlicher Abgrenzungsvorschläge, wie die geplanten baulichen Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten planungsrechtlich verankert werden können.

5. Finanzielle Auswirkungen

keine

6. Anlagen

2 Lagepläne, 1 Übersichtsplan