

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ölmühle";
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des
Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften und
Auslegungsbeschluss**

Bezug: 376/2012; 330a/2014

Anlagen: 0 Anlage 1_Lageplan
 Anlage 2_Bebauungsplan_A3
 Anlage 3_Festsetzungen
 Anlage 4_Begründung
 Anlage 5_VEPs
 Anlage 6_Umgang Stellungnahmen

Beschlussantrag:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ölmühle“ und der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.09.2014 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ölmühle“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Bebauung geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bereits bebauten Grundstücke sichergestellt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In der im Plangebiet ansässigen Ölmühle Wohlbold wurde die Herstellung von pflanzlichen Ölen aufgegeben. Auf den Flächen (siehe Anlage 1) soll ein gemischt genutztes Quartier, bestehend aus Wohnen und Gewerbe, entstehen. Ein Großteil der Grundstücke im Plangebiet wurde von einem Investor, der bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH Stuttgart, erworben. Der Investor hat eine Mehrfachbeauftragung mit sechs Architekturbüros durchgeführt, um ein städtebaulich tragfähiges Konzept für das Ölmühleareal zu finden. Der aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Siegerentwurf des Büros Hähnig und Gemmeke ist Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In die Entwicklung werden auch Grundstücke anderer Eigentümer einbezogen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Vorhabengebiet und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bereits bebauten Grundstücke wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ölmühle“ aufgestellt.

2. Sachstand

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept (siehe Anlage 5) nimmt die urbane Stadtstruktur des Mühlenviertels auf und führt diese bis zur Raichbergstraße fort. Zwei ruhige, geschützte Höfe bilden das Rückgrat für die 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung entlang der Raichbergstraße. Im Süden bildet eine 5-geschossige Bebauung den Auftakt ins Quartier. Das im Nordwesten geplante 5-geschossige Punkthaus setzt die im Norden vorhandene Baustruktur nach Süden fort. Die heimatgeschichtlich bedeutsame Ölmühle samt Nebengebäude bleibt erhalten. Die Gebäude sollen das neue Quartier identitätsstiftend prägen. Insgesamt sind ca. 110 neue Wohnungen geplant. Ca. 20% der Wohnfläche des 1. Bauabschnittes (Baufeld 1-5) soll für den sozialen Mietwohnungsbau gemäß Landeswohnraumförderprogramm bereit gestellt werden. Das Quartier belebende gewerbliche Nutzungen sind in den Erdgeschossen entlang des Fuß- und Radweges sowie in der Ölmühle und im 5-geschossigen Gebäude im Süden des Plangebietes vorgesehen. In der Ölmühle sind gewerbliche Nutzungen und Wohnen vorstellbar. Derzeit wird von Seiten des Vorhabenträgers im Gebäude eine Baugruppe initiiert.

Die Stellplätze für die geplanten Gebäude werden weitgehend in Tiefgaragen untergebracht. Im gewerblich genutzten Süden sowie im Übergang zum Mühlenviertel werden sechs oberirdische Stellplätze zugelassen, davon werden zwei für eine Carsharing-Nutzung vorgesehen. Zwei weitere Carsharing Stellplätze werden an der Raichbergstraße eingerichtet. Durch das Quartier ist in Ostwestrichtung ein öffentlicher Fuß- und Radweg geplant, der einen Anschluss an den Mühlplatz im Westen und das Schulzentrum im Osten ermöglicht. Im Süden des zentralen Platzbereiches schließt ein privater Weg mit Zugang für die Öffentlichkeit an, der den fußläufigen Anschluss an die Wohlboldstraße und das Ölmühlen-Gebäude herstellt und zur Verbesserung der Durchquerung des Gebietes beiträgt. Die Raichbergstraße wird auf der Westseite umgestaltet und mit Bäumen als Stadtstraße aufgewertet. Ihr Querschnitt wird auf das für den Busverkehr notwendige Mindestmaß von 6,5 m reduziert. Auf der westlichen Straßenseite sind begleitend Längsparker im Wechsel mit Baumpflanzungen vorgesehen. Der dahinterliegende Gehweg weist einen Querschnitt von 2m auf.

Der Übergang zum Schulzentrum wird gestalterisch aufgewertet und die Busbucht im Süden entfällt zugunsten eines Buscaps. Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Plangebietes und der angrenzenden Quartiere in südlicher Richtung wird zudem der Gehweg im südlichen Bereich der Paul-

Dietz-Straße nach Norden verlängert. Der zentrale Platzbereich geht im Norden in eine private Spiel- und Freizeitanlage über, die für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar ist und auf der ein Spielplatz hergestellt wird. Der Mühlbach wird durch eine teils naturnahe und teils steinerne Gestaltung in unterschiedlicher Art und Weise erlebbar gemacht und in das Gesamtkonzept eingebunden.

2.2 Fortschreibung des Wettbewerbsentwurfes

Der aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Siegerentwurf des Büros Hähnig und Gemmeke ist Grundlage für die Entwicklung des Areals. Die Verwaltung hat in den vergangenen eineinhalb Jahren in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger, den beauftragten Architekturbüros und dem Büro Stefan Fromm Landschaftsarchitekten das Konzept weiter konkretisiert. Aufgrund der hohen Qualität des Entwurfes sind im Städtebau keine grundsätzlichen Änderungen erforderlich geworden. Es wurden lediglich geringfügige Anpassungen vorgenommen.

So wurden die Gebäude im Nordosten näher an die Raichbergstraße herangerückt, wodurch die Qualität der Straßenräume und der Innenhöfe verbessert und die Gebäude um ca. 2m tiefer geplant werden konnten. Im Gegenzug wurde die zunächst auf den Baugrundstücken vorgesehene Baumreihe in die Umgestaltung der Raichbergstraße einbezogen. Zudem wurde das fünfgeschossige Punkthaus im Westen um ca. 2m nach Süden verschoben und damit der Abstand zur Bestandsbebauung vergrößert. Der südliche Baublock entlang der Raichbergstraße wird entsprechend den Grenzen des ersten Bauabschnittes neu geteilt. Vom ursprünglich geplanten sechsgeschossigen Punkthaus im Süden des Plangebietes wird abgesehen, da das 6. Geschoss im städtebaulichen Umfeld als zu hoch eingeschätzt wurde. Stattdessen ist nun ein fünfgeschossiges Gebäude mit viergeschossigem Abschluss in Richtung Ölmühle vorgesehen. Das Gebäude formuliert einen klareren Abschluss des südlichen Baublockes und schirmt den Innenhof besser vor Lärmeinwirkungen ab. Die Überlagerung des Wettbewerbsentwurfes (blau gestrichelt) mit dem aktuellen städtebaulichen Konzept ist im Blatt 1 der Anlage 5 dargestellt.

2.3 Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und vertragliche Regelungen

Das städtebauliche Konzept soll in zwei Phasen umgesetzt werden. Der 1. Bauabschnitt umfasst die bereits im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flächen der Vorhaben- und Erschließungspläne (Baufeld 1-5 und 7). Der 2. Bauabschnitt grenzt im Süden an und umfasst insbesondere die Flurstücke Nr. 1460/1 und 1461/1 (Baufeld 6). Der Vorhabenträger beabsichtigt diese Flächen zu erwerben und in der Folge die Bebauung umzusetzen. Bis zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger der Durchführungsvertrag abgestimmt.

Neben der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne werden in den Vertrag Regelungen zur Sicherung des geplanten Anteils an gefördertem Mietwohnungsbau, des Nutzungskonzeptes der Ölmühle, der dinglichen Sicherung der Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz und der Energiestandards (kfw 70) aufgenommen. Darüber hinaus wird der Vorhabenträger neben den erforderlichen internen Erschließungsmaßnahmen (der in Ostwestrichtung verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg) als Beteiligung an den Infrastrukturfolgekosten des Vorhabens die Umgestaltung der Raichbergstraße, die Herstellung des Gehweges entlang der Paul-Dietz-Straße und sowie die Kosten für die Gestaltung des nördlichen Mühlbachufers übernehmen.

2.4 Verfahren

Der Investor hat für die Flst. Nr. 2769, 2773, 2773/1, 2773/3, 2767, 1457 sowie den nördlichen Teil der Flst. Nr. 1460/1 und 1461/1 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 03.11.2012 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung

wurde in Form einer Planauslage in der Zeit vom 05.11.2012 bis einschließlich 16.11.2012 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.11.2012 aufgefordert. Die Stellungnahmen werden entsprechend der Anlage 6 behandelt. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes um angrenzende Straßenflächen erweitert und umfasst nun eine Fläche von ca. 2 ha. In Vorbereitung des Bebauungsplanentwurfes wurden gutachterliche Untersuchungen zum Naturschutz, Lärm und zur Altlastensituation eingeholt. Die Ergebnisse sind in den Entwurf des Bebauungsplanes und in dessen Begründung eingeflossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden in den Abwägungsprozess eingestellt.

3. Gewässerrandstreifen am Mühlbach

Das novellierte Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet eine Neuregelung zur Breite von Gewässerrandstreifen im Innenbereich. Gemäß § 29 (1) Wassergesetz BW muss dieser ab Böschungsoberkante mind. 5 m breit sein. In diesem ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Eine Unterschreitung des Gewässerrandstreifens ist durch eine widerrufliche Befreiung möglich. Zur Umsetzung des Plankonzeptes, das vor Inkrafttreten des Gesetzes erarbeitet wurde, wird diese für einzelne Flächen im Plangebiet vor dem Abschluss des Bebauungsplanes notwendig. So unterschreiten der geplante Fuß- und Radweg sowie der zentrale Platzbereich geringfügig den 5 m breiten Gewässerrandstreifen. Die Entscheidung über die Befreiung trifft die Gemeinde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde (siehe hierzu Vorlage 330a/2014).

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes vor, den Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften zu billigen und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Zudem ist das Einvernehmen für die Unterschreitung des Gewässerrandstreifens am Mühlbach zu erteilen.

5. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf eine Weiterführung des Verfahrens kann das städtebauliche Konzept nicht umgesetzt werden.

6. Finanzielle Auswirkung

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auch Bauflächen außerhalb der Vorhaben- und Erschließungspläne einbezogen. Insofern trägt die Stadt ca. 1/3 der anfallenden Planungskosten des Bebauungsplanes. Die Kosten für die Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sowie die Infrastrukturmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen. Nach § 25 der Abwassersatzung der Universitätsstadt Tübingen unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Rechtskraft einer Beitragspflicht (Nachveranlagung) zu einem

Abwasserbeitrag. Mit dem Vorhabenträger wird aktuell über eine Ablöse der Beiträge diskutiert.

7. Anlagen

Anlage 1_zu Vorlage 330-2014_Übersichtsplan

Anlage 2_zu Vorlage 330-2014_Bebauungsplan

Anlage 3_zu Vorlage 330-2014_Festsetzungen

Anlage 4_zu Vorlage 330-2014_Begründung

Anlage 5_zu Vorlage 330-2014_Vorhaben- und Erschließungspläne

Anlage 6_zu Vorlage 330-2014_Umgang mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung