

Gesch. Z.: 71 he/

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Bebauungsplan "Südlich der Stuttgarter Straße"; Beschluss der städtebaulichen Entwurfsvariante 1**

Bezug: 32/2016; 313/2016

Anlagen: 4 Anlage 1_ städtebaulicher Entwurf Stand Sept 2016
Anlage 2_ städtebaulicher Entwurf Variante 1 bis 3 Stand Nov 2016
Anlage 3_ städtebaulicher Entwurf Variante IG Franzosenwiese
Anlage 4_ Konzeptstudie Hechinger Eck 2016
Anlage 5_ Aufstellung Wohnflächen und Grobkostenschätzung

Beschlussantrag:

Dem Bebauungsplan „Südlich der Stuttgarter Straße“ wird die städtebauliche Entwurfsvariante 1 zu Grunde gelegt.

Ziel:

Die Vorlage informiert über die städtebaulichen Varianten für das Baugebiet „Südlich der Stuttgarter Straße“. Auf dieser Grundlage soll eine Variante beschlossen werden, die dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wird.

1. Anlass / Problemstellung

Auf Grund der Flüchtlingskrise benötigen möglicherweise bis zu 1.500 geflüchtete Menschen bis Ende des Jahres 2018 Anschlusswohnraum in Tübingen. Neben der Anmietung von vorhandenen Wohnungen ist der Bau neuer Gebäude für die Geflüchteten erforderlich. Die Menschen sollen an möglichst vielen kleinen und integrierten Standorten untergebracht werden. Diese Strategie wurde im Februar 2016 vom Gemeinderat der Stadt Tübingen im Grundsatz beschlossen und umfasst ca. 20 Neubaustandorte. Das Plangebiet in der Stuttgarter Straße ist einer dieser Standorte. Die städtische Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) plant südlich deren Bestandsbauten drei neue Gebäude, in denen insbesondere Wohnraum für die Anschlussunterbringung von geflüchteten Menschen geschaffen werden soll. Hierfür wird derzeit der Bebauungsplan „Südlich der Stuttgarter Straße“ aufgestellt. Der Bebauungsplanentwurf lag vom 17.10.2016 bis einschließlich 25.11.2016 öffentlich aus. Das der Auslegung zugrunde liegende städtebauliche Konzept (siehe Anlage 1) soll als Ergebnis der Debatte aber angepasst (siehe Punkt 2) und der Bebauungsplan deswegen erneut ausgelegt werden. Ein erneuter Auslegungsbeschluss ist für Januar 2017 geplant, hierbei werden die zahlreichen eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Vorab soll aber bereits jetzt über die ausgearbeiteten städtebaulichen Varianten und die Diskussion mit den Einwohnerinnen und Einwohnern berichtet werden. Zudem soll eine grundsätzliche Empfehlung zur Weiterverfolgung einer Planungsvariante ausgesprochen werden.

2. Sachstand

Das städtebauliche Konzept sieht einen kurz- und mittelfristigen Erhalt der Bestandsgebäude bis zur Verlegung der B 27 sowie den Neubau von drei Wohngebäuden vor. Mit der Planung entstehen Wohnhöfe, welche durch die Anordnung der geplanten Stellplätze, Carports und Garagen im Übergang zur Stuttgarter Straße weiter räumlich gefasst werden. Die bestehenden Bäume bleiben weitgehend erhalten. Die Freiräume sollen in Abstimmung mit den Bewohnern der bestehenden Gebäude im Plangebiet aufgeteilt, gestaltet und aufgewertet werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 26.09.2016 wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes mit Stand vom 11.04.2016 der Auslegungsbeschluss zum des Bebauungsplanes beschlossen. Dabei wurde festgehalten, dass in den Gebäuden höchstens rund 120 geflüchtete Menschen untergebracht werden sollen. Zudem wurde die GWG um Prüfung gebeten, ob bei den drei Neubauten auf eine Überdachung der Loggien im obersten Geschoss verzichtet und ob die Kubatur des Gebäudes Nr. 22 (im Osten) verändert werden kann.

Die Verwaltung hat die Anregung des Ausschusses und die im Nachgang eingegangen und diskutierten Anregungen aus der Bürgerschaft aufgenommen und sich in Form von drei zusätzlichen städtebaulichen Varianten (siehe Anlage 2) Gedanken zur Bebauung gemacht. Durch diese soll insbesondere der Übergang zur südlichen und nördlichen Nachbarschaft harmonischer gestaltet werden. Allen drei Varianten gemein ist die Verschiebung der Gebäude nach Westen. Dadurch wird die Bebauung zum einen weiter von der im Südosten angrenzenden Nachbarschaft abgerückt und zum anderen können die Kopfbauten der bestehenden Gebäude im Plangebiet besser von Süden belichtet werden. Die Neubauten formulieren zusammen mit den Altbauten gegenüber dem ursprünglichen Entwurf zudem eindeutige Innenhöfe, die im Norden räumlich durch Stellplätze, Carports und Garagen gefasst wer-

den. Bei allen drei Varianten wurde die Grundfläche der Gebäude reduziert. Ursprünglich betrug diese 25mx14,5m. Die geänderten Gebäude haben nun eine Grundfläche von 24mx13,5m. Durch diese Anpassungen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Umsetzung einer Zielplanung erst langfristig möglich sein wird und die städtebauliche Lösung sich zufriedenstellend auch in den Bestand einfügen soll.

Diese drei Varianten unterscheiden sich vor allem in Ihrer Höhenentwicklung, in den entstehenden Wohnflächen und den voraussichtlichen Baukosten.

Die beiden letztgenannten Werte lassen sich aus einer Gegenüberstellung (siehe Anlage 5) ablesen, die das Büro Ipundh architekten erstellt hat. Die hier genannten Werte sind, obwohl scheinbar sehr präzise, ungefähre Angaben, da nicht für alle Projekte ausgearbeitete und durchgerechnete Entwürfe vorliegen. Dennoch sind sie für einen Vergleich der Varianten durchaus relevant. Die Ursprungsvariante (Lageplan siehe Anlage 1), die auch öffentlich auslag, ist in dem Vergleich als Variante 0 bezeichnet und hat ca. 2530 m² Wohnfläche bei ca. 2470 €/m².

Variante 1 verfügt wie der ursprüngliche städtebauliche Entwurf über eine nach Norden viergeschossig und nach Süden dreigeschossig in Erscheinung tretende Bebauung. Die Baumas- se wird aber bei den Häusern 14 und 18 im Westen und beim Haus 22 im Osten durch ein um 6,5 m zurückgesetztes Dachgeschoss reduziert. Hierdurch werden die Baukörper differenzierter ausgebildet, die Blickbeziehungen insbesondere aus südlicher Richtung und die Besonnung der nördlichen Wohnhöfe am Nachmittag und Abend verbessert. Diese Variante 1 hat ca. 2120 m² Wohnfläche bei ca. 2585 €/m².

Variante 2 verzichtet gegenüber der Variante 1 auf das Dachgeschoss. Hierdurch werden die Blickbeziehungen insbesondere aus südlicher Richtung sowie die Belichtung der nördlichen Wohnhöfe weitergehend verbessert, die umsetzbare Bebauung für Wohnzwecke jedoch wesentlich verringert. Variante 2 hat ca. 1600 m² Wohnfläche bei ca. 2875 €/m².

In Variante 3 treten die Gebäude nach Süden dreigeschossig und im Norden dreigeschossig zzgl. einem rund 90 cm hohen Sockel in Erscheinung. Hierdurch werden die Blickbeziehungen insbesondere aus südlicher Richtung sowie die Belichtung der nördlichen Wohnhöfe verbessert. Durch den Entfall des Hanggeschosses verringert sich jedoch die umsetzbare Bebauung. Des Weiteren wird die Belichtung von Süden in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude, insbesondere die des Hauses 22, verschlechtert. Für die zweckmäßige Erschließung des Erdgeschosses werden zudem vorgelagerte Rampen erforderlich. Durch den Entfall von Kellerflächen sind darüber hinaus zusätzliche Nebenanlagen im Plangebiet vorzusehen. Variante 3 hat ca. 2110 m² Wohnfläche(ähnlich Variante 1) bei ca. 2848 €/m².

Weitere Variante IG Franzosenwiese: Die IG Franzosenwiese hat weitere städtebauliche Varianten vorgeschlagen(siehe Anlage 3), die sich nicht nur in der Höhenentwicklung, sondern auch in der Breite und Tiefe des Baufensters unterscheiden. Zunächst war hier eine Variante im Fokus, die in der Tabelle auch noch als IG Franzosenwiese geführt wird. Diese Ursprungsvariante war jedoch mit 1170 m² Wohnfläche bei ca. 3530 €/m² so weit von den anderen Varianten entfernt ist, dass die IG Franzosenwiese in den Gesprächen mit der Verwaltung eine weitere Variante vorgeschlagen hat, die von der Höhenentwicklung der Variante 3 entspricht, bei der das Baufenster jedoch auf 20 x 11 m reduziert wird. Dadurch soll die Zahl der neuen Wohnungen noch etwas reduziert werden, weil die Anzahl von ca. 100 neuen Bewohnerinnen und Bewohner als zu hoch betrachtet wird. Zudem sollen die Einschränkungen für Belichtung und Sichtbeziehungen weiter minimiert werden. Die umsetzbare Bebauung für Wohnzwecke fällt hierbei deutlich geringer aus als bei den Varianten 1 und 3, sie

entspricht ungefähr der Variante 2. In der Tabelle Anlage 5 wird sie als IGF 2 geführt. Diese Variante 4 (IGF2) hat ca. 1460 m² Wohnfläche bei ca. 2938 €/m².

In Abwägung der Vor- und Nachteile der vier Varianten kommt die Verwaltung zur Einschätzung, dass die Variante 1 eine sinnvolle städtebauliche Lösung darstellt, die gleichzeitig ein wirtschaftliches Bauen und eine angemessene Wohnfläche ermöglicht. Für das gesamte GWG-Areal ergeben sich hierdurch ein GRZ-Wert (Hauptgebäude) von ca. 0,25 sowie ein GFZ-Wert von ca. 0,7, die im gesamtstädtischen Vergleich bei Lagen in der Kernstadt eher als gering zu betrachten sind. Gegenüber der Ursprungsvariante hat sich die Verträglichkeit der Bebauung mit der angrenzenden Nachbarschaft verbessert und gleichzeitig bereits jetzt langfristige Entwicklungsoptionen für das Quartier einbezogen. Nach Verlegung der B 27 sollen die vier Bestandsgebäude voraussichtlich zurückgebaut und durch eine Neubebauung bis zum Lorettoareal ersetzt werden. (siehe hierzu die Konzeptstudie zur Gesamtentwicklung des Hechinger Ecks vom 20.11.2009/August 2016 entsprechend Anlage 4).

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, den Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der Variante 1 mit einem Baufenster von 24 x 13,5 m und den drei/vier Geschossen anzupassen und unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen dem Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung den Bebauungsplan erneut zur Billigung und Auslegung vorzulegen.

Mit dieser Variante verbunden ist auch die Zusage der GWG, entlang der Stuttgarter Straße neue Garagen/Abstellflächen vorzusehen, durch die auch die Innenhöfe vor Lärm geschützt werden. Die Freiraumplanung für die individuellen und gemeinschaftlichen Freiflächen wird gemeinsam mit den bisherigen Bewohnern der GWG-Gebäude durchgeführt, so dass hier auch die Interessen der bisherigen Bewohner einfließen. Anforderungen aus dem Lärmgutachten werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.

4. Lösungsvarianten

Aus Sicht der Verwaltung bestehen fünf weitere Lösungsvarianten:

- 4.1 Der Bebauungsplan wird auf dem bisherigen Entwurf weiterverfolgt, der auch bereits ausgelegen hat. Aufgrund der Gespräche mit der IG Franzosenwiese und der jetzt erfolgten sinnvollen Änderungen empfiehlt die Verwaltung diesen Weg ausdrücklich nicht.
- 4.2 Dem Bebauungsplan wird die Variante 2 mit einem Baufenster von 24 x 13,5 m und zwei/drei Geschossen zu Grunde gelegt.
- 4.3 Dem Bebauungsplan wird die Variante 3 mit einem Baufenster von 24 x 13,5 m und drei Geschossen sowie Keller zu Grunde gelegt.
- 4.4. Dem Bebauungsplan wird der Vorschlag der IG Franzosenwiese (IGF 2 in Anlage 5) zugrunde gelegt. Im Gegensatz zu den Varianten 1 bis 3 wird hier auch das Baufenster auf 11x20 m reduziert, die Höhe entspricht der Variante 3.

4.5 Dem Bebauungsplan wird eine andere, noch konkret zu erstellende Variante zu Grunde gelegt, die sich in den benannten Korridoren von Höhe und Baufenster befindet.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Bauleitplanung einschließlich der Kosten für Gutachten werden von der Stadt übernommen. Die sonstigen Kosten werden vom Eigentümer im Zuge der Baumsetzung übernommen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans unterliegt das Grundstück der Nachveranlagung zu einem Abwasserbeitrag. Der Grundstückseigentümer wurde hierüber informiert.