

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Bühl**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Bebauungsplan Obere Kreuzäcker Tübingen Bühl, Billigung des Bauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss
Bezug:	Grundsatzbeschluss 88/2019 Aufstellungsbeschluss 354/2019
Anlagen:	Anlage 1 Bplan Entwurf Zeichnerischer Teil vom 21.09.2020 Anlage 2 Bplan Entwurf Textlicher Teil vom 21.09.2020 Anlage 3 Bplan Entwurf Begründung vom 21.09.2020 Anlage 4 Bplan Stellungnahmen TÖBs Öffentlichkeit

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.09.2020 werden mit Begründung vom 21.09.2020 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 sollen am südwestlichen Ortsrand von Tübingen-Bühl neue Wohnbauflächen realisiert werden, um den dringlichen Bedarf an Wohnraum in Teilen decken zu können. Dabei soll das Programm Fairer Wohnen zur Anwendung kommen und neben bezahlbarem Wohnraum auch Wohn- und Pflegemöglichkeiten für Seniorinnen und Senioren entstehen.

Finanzielle Auswirkungen

Die anfallenden Entwicklungskosten für Kauf, Planung und Realisierung des Plangebiets werden über die Grundstücksverkäufe wieder refinanziert. Für die bestehenden Anlieger werden Erschließungsbeiträge erhoben, die Höhe dieser Beiträge wird nach Ermittlung der konkreten Kosten festgelegt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Tübinger Wohnungsmarkt besteht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien sowie an bedarfsgerechten Wohnungen für Seniorinnen und Senioren. Mit den Außengebietsentwicklungen, u.a. in Bühl, reagiert die Universitätsstadt Tübingen auf diesen Bedarf.

Zur Unterstützung dieses Vorhabens hat der Gemeinderat 2014 beschlossen, Außenentwicklungsflächen für Wohnungsbau nur noch dann zu entwickeln, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist. Vor diesem Hintergrund wurden die Grundstücke im Plangebiet „Obere Kreuzäcker“ in Bühl erfolgreich im sogenannten Tübinger Zwischenerwerbsmodell durch die Universitätsstadt erworben.

Dies soll der Umsetzung und der Steuerung der Vergabe der Baugrundstücke unter Berücksichtigung bestimmter Zielsetzungen dienen:

- Vermeidung von Baulücken durch Bauverpflichtungen bei Verkauf der Grundstücke
- Dämpfung des Bodenpreisniveaus
- Schaffung von 1/3 mietpreisgebundenem Wohnraum oder innovativen Wohnbauprojekten bezogen auf die Gesamtbruttogrundfläche des Plangebiets (entspricht der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen)
- Sicherstellung eines umwelt- und ressourcenschonenden Gesamtenergiekonzeptes für neu erschlossene Gebiete - Umsetzung der Tübinger Pflegestrategie: Schaffung von Wohnungen für Seniorinnen und Senioren und Einrichtungen für Pflege
- Umsetzung der Tübinger Pflegestrategie: Schaffung von Wohnungen für Seniorinnen und Senioren sowie Einrichtungen für Pflege

2. Sachstand

2.1. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Auf Grundlage eines im Mai 2018 vorliegenden Grobkonzeptes zum städtebaulichen Entwurf (Büro Eble-Messerschmidt) hat für die Öffentlichkeit am 06.06.2018 ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren in Form einer Informationsveranstaltung stattgefunden.

Zudem wurde eine förmliche Auslegung des Grobkonzeptes vom 02.07.2018 bis zum 16.07.2018 durchgeführt, mit der Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme durch die Öffentlichkeit. Parallel wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 5 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 16 Stellungnahmen ein.

Aus der Öffentlichkeit wurden insbesondere Stellungnahmen zu den steigenden Immobilienpreisen, möglichen Lärmemissionen und Verschattungen, sowie der Forderung nach Erweiterung des Wohngebietes vorgebracht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden im wesentlichen Stellungnahmen zu der archäologischen Denkmalpflege, den Vorranggebieten des Regionalplans, dem Umwelt- und Artenschutz und der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung sind der Anlage 4 dieser Vorlage zu entnehmen.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 19.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan, Obere Kreuzäcker“ aufzustellen und das Verfahren nach § 13 b BauGB als beschleunigtes Verfahren durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2019 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht.

2.2. Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ist der städtebauliche Entwurf, der im Rahmen des Grundsatzbeschlusses am 20.03.2019 im Ortschaftsrat Bühl und am 11.04.2019 einstimmig im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung beschlossen wurde.

Die Baukörper im Gebiet sind überwiegend als zweigeschossige Satteldachgebäude mit Dachneigungen zwischen ca. 35-40° vorgesehen, die somit auch eine angemessene Wohnnutzung des Dachgeschosses zulassen. Mit diesen Festlegungen orientieren sich die neuen Baukörper am bisherigen Bestand. Es werden dadurch an den Übergängen zum Bestand sowie zur freien Landschaft das angemessene dörfliche Maß und das Erscheinungsbild gewahrt. Ziel ist es, am Ortsrand eine möglichst ruhige Dachlandschaft entstehen zu lassen, die bei der Blickbeziehung aus der freien Landschaft auf den neuen Ortsrand als nicht störend empfunden wird.

In der Quartiersmitte am Platz ist eine größere Dichte und Höhenentwicklung der Baustruktur städtebaulich gewünscht und vertretbar, um hier Raumkanten zu schaffen und dem Quartiersplatz einen adäquaten Rahmen mit quartiersprägenden Gebäuden zu geben. Ziel ist es auch, an diesem Ort eine stärker gemischte Nutzungsstruktur in Form von unterschiedlichen Wohnformen (Seniorenwohnen, Pflege-WG, Baugemeinschaften) und mietpreisgebundenen Wohnraum entstehen zu lassen.

Im Rahmen des seit April 2018 laufenden Bürgerbeteiligungsprozesses zum Programm „Seniorenwohnen und Pflege“ wurde das Ziel formuliert, mindestens zehn barrierearme Wohnungen, eine Tagespflege für 15 Personen und eine Pflege-Wohngemeinschaft im Baugebiet zu realisieren.

Direkt angrenzend an den Platz sollen zwei dreigeschossige Gebäude plus Dach entstehen, deren Dachform entweder als Flachdach oder Satteldach ausgebildet sein kann. Die Entscheidung erfolgt im Rahmen der späteren Konzeptvergabe für die Baugrundstücke.

Es ist vorgesehen, dass das neue Baugebiet direkt an die bestehende Erschließungsstruktur, im Norden an die Römerstraße, im Süden an die Verlängerung der Weilerburgstraße, angeschlossen wird. Beide Straßen werden über eine Erschließungsspanne miteinander verbunden, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet wird. Außerdem ist vorgesehen, die

Straße Fronländer über einen Fußweg ins Quartier hinein zu verlängern, wodurch eine sehr gute Vernetzung mit dem Bestand und der freien Landschaft ermöglicht wird. Am westlichen Ortsrand wird ein Fußweg vorgesehen. Die überörtliche Radwegeverbindung soll weiterhin über die Römerstraße führen.

Die Verlängerung der Straße Fronländer mündet direkt auf den Quartiersplatz, welcher durch den Versatz der Erschließungsspanne entsteht und das Gebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich unterteilt. Das Gestaltungskonzept für den Quartiersplatz soll im weiteren Verfahren in einem Beteiligungsprozess mit der zukünftigen Einwohnerschaft entwickelt werden.

Mit der gewählten Bebauungsstruktur kann eine vielfältige Angebotsstruktur von verschiedenen Gebäudetypen wie Einfamilien- und Doppelhäuser, Ketten- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 85 Wohneinheiten für etwa 210 Einwohner realisiert werden. Gleichzeitig wird ein hohes Maß an Aufenthaltsqualitäten für die privaten wie auch öffentlichen Freibereiche umgesetzt. So werden zum Beispiel Stellplatzflächen für Autos und Fahrräder sowie Abstellflächen für Müll- oder Gartengeräte bereits im städtebaulichen Entwurf mitgedacht, indem dafür Zonen ausgewiesen werden und sie in die Grünstruktur mit eingebunden werden. Durch einen möglichst platzsparenden und wirtschaftlichen Umgang mit diesen Erfordernissen wird der vorhandene Bedarf einerseits ausreichend gedeckt und andererseits die verbleibenden öffentlichen Räume sowie privaten Gärten mit einem Maximum an gestalterischer Freiflächenqualität ausgestattet.

2.3. Umweltbelange und Artenschutz

Durch die geringe Flächengröße sowie das Anschließen des Gebietes an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen alle Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB vor.

Es sind keine Schutzgebiete im Geltungsbereich oder der direkten Umgebung ausgewiesen.

Der Artenschutz wurde in Form eines Artenschutzfachbeitrages untersucht. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 NatSchG müssen Eingriffe in die Gehölzbestände außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Außerdem sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) für die vorhandene Feldlerche erforderlich.

Die mit der Bebauung und Erschließung einhergehende Versiegelung führt zu nicht unerheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden aber durch die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan ist eine Minimierung von Beeinträchtigungen möglich.

Für die Schutzgüter Klima / Luft, Wasser, Landschaftsbild und Erholung, Mensch und Gesundheit gibt es keine erhebliche Beeinträchtigung.

Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter erfährt durch die Überbauung eine Beeinträchtigung. Die denkmalschutzrechtlich erforderlichen Schritte in Form von Rettungsgrabungen sind erfolgt und die Freigabe für eine Bebauung wurde nach Sicherung der Funde erteilt.

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. Hierbei besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist für das Frühjahr 2021 geplant.

Die Planung der Erschließungsmaßnahme wird parallel weiter vorangetrieben. Baubeginn der Maßnahme ist für Frühsommer 2021 geplant.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Beschlussantrag zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

4.1. Änderung einzelner Bebauungsplanfestsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird nicht gebilligt und muss überarbeitet werden. Dies würde zu einer Zeitverzögerung des Projektes von mindestens drei Monaten führen.

4.2. Verzicht auf Fortführung des Bebauungsplans

Bei Verzicht auf Fortführung des Bebauungsplans würde kein Planungsrecht entstehen. Dem dringlichen Bedarf an Wohnraum würde so nicht nachgekommen werden.

5. Klimarelevanz

Ein weiteres Ziel des Städtebaus ist es, die Auswirkungen der Baulanderschließung auf Natur und Mensch in allen Belangen so verträglich als möglich zu gestalten. Es wurde ein Gutachten beauftragt, das Aussagen über ein wirtschaftlich sinnvolles Energieversorgungskonzept für das Plangebiet trifft. Das Gutachten empfiehlt ein Nahwärmekonzept, wobei unterschiedliche innovative Varianten der Wärmeversorgung auf ihre Wirtschaftlichkeit und ihre Klimaneutralität untersucht wurden. Die finale Entscheidung über das Konzept steht momentan noch aus. Neben der Umsetzung eines Nahwärmekonzepts im Plangebiet soll insbesondere auch ein Mindeststandard von KfW 40 bei Gebäudeneubauten realisiert werden und PV-Anlagen auf dem Dach oder am Gebäude installiert werden. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird südlich der B28 in einem ehemaligen Altarm des Neckars versickert und wird somit wieder ortsnahe in den Wasserkreislauf zurückgeführt. Zudem besteht die Verpflichtung sämtliche Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen, um auch kleinräumig das Mikroklima zu verbessern.