

1442

Anlage 2 zur Vorlage 202/99

## **B E G R Ü N D U N G**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**"Seniorenwohnanlage Gartenstraße"**

## **1. Anlaß der Planung**

Die UBG, Immobilienentwicklungs GmbH & Co. und die Philipp Holzmann Bauaktiengesellschaft Süd, beide ansässig in Leonberg, beabsichtigen auf dem ehemaligen Queckgelände entlang der Gartenstraße eine Seniorenwohnanlage zu errichten. Die Wohnanlage besteht aus einem Seniorenpflegeheim, betreuten Wohnungen und einem Gästehaus mit Tiefgarage. Ein entsprechendes Baugesuch wurde bereits eingereicht.

Das ehemalige Queckgelände zwischen Garten- und Welzenwilerstraße liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Äule“ aus dem Jahre 1970. In diesem Bebauungsplan ist das Queckgelände als „Industriegebiet“ ausgewiesen.

Damit widerspricht das geplante Vorhaben dem bestehenden Planungsrecht. Eine städtebauliche Neuordnung ist erforderlich.

Das Erfordernis für eine städtebauliche Neuordnung ergibt sich auch, weil auf den Grundstücken insbesondere durch die Verfüllung des ehemaligen Neckarbettes Altlasten in erheblichem Umfang vorhanden sind. Diese müssen entsprechend ihrer Bedeutung und Gewichtung nach heutigem Kenntnisstand in einen geordneten Abwägungsvorgang eingestellt werden, der nur bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gewährleistet ist.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die vorgenannte Seniorenwohnanlage geschaffen werden. Dabei handelt es sich nicht um eine abstrakt, generelle Angebotsplanung wie beim herkömmlichen Bebauungsplan, sondern um eine objektorientierte Planung auf Grundlage des vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 12.04.1999. „Baurechte“ werden nur für die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Seniorenwohnanlage geschaffen. Andere Vorhaben und ggf. größere Nutzungsänderungen sind von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht abgedeckt und damit in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nicht zulässig.

Die Baukörper sollen entlang der Gartenstraße, außerhalb der Altablagerung des ehemaligen Neckarbettes angeordnet werden.

Die horizontale und vertikale Ausdehnung der Baukörper überschreitet zwar „den Rahmen der Umgebung“ fügt sich aber insgesamt in die städtebauliche Ordnung ein, zu der auch die vorhandenen Produktions- und Verwaltungsgebäude der Firma

EGERIA gehören. Wegen des erheblichen Abstandes zur Wohnbebauung entlang der Garten-, Halden-, Konrad- und Ostendstraße wird dem Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausreichend Rechnung getragen.

Durch entsprechende Zufahrtsverbote wird sichergestellt, daß insbesondere die Halden-, Konrad- und Ostendstraße von einem erheblichen Parksuchverkehr verschont werden. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Gartenstraße. Lediglich die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die Welzenwilerstraße. Auch werden Stellplätze nur entlang der Gartenstraße, dem südlichen Ende der Welzenwilerstraße und im Bereich der Feuerwehrezufahrt angelegt.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan „Äule“ insoweit aufgehoben, als er die betroffenen Baugrundstücke umfaßt.

### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist das Queckgelände als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Mit der 63. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird jedoch die städtebauliche Neuordnung des Geländes berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird deshalb im Parallelverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **5. Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2,1 ha. Er wird begrenzt

- im Norden durch die Welzenwilerstraße,
- im Osten durch die Gartenstraße,
- im Süden durch die Grundstücke Gartenstr. 201 und Haldenstr. 15,
- im Westen durch die Haldenstraße und den Weg Nr. 1910.

### **6. Planinhalt**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausdrücklich ausgeschlossen. Eingeschränkt wird die zulässige bauliche Nutzung schließlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.04.1999, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden den bauplanungsrechtlichen Rahmen für den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen werden nur für die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Seniorenwohnanlage geschaffen. Andere Nutzungen sind durch den Bebauungsplan nicht abgedeckt. Dies gilt auch für spätere, wesentliche Nutzungsänderungen.

Unbeschadet bleibt die Möglichkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Befreiungen zu erteilen (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Da Altlasten nicht nur im Bereich des alten Neckarbettes vorhanden sind, sondern auch auf den restlichen Betriebsgrundstücken, wurde der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Altlastenfläche gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 BauGB).

#### **7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Innenbereich liegt, entsteht kein naturschutzrechtlich relevanter Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG. Ausgleichsmaßnahmen sind damit nicht erforderlich (§ 1 a BauGB). Zu berücksichtigen ist auch, daß das gesamte ehemalige Betriebsareal bebaut war und mit einer Betondecke versiegelt ist. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Die Bodenversiegelung bleibt bestehen.

#### **8. Umweltverträglichkeitsprüfung**

##### **8.1 Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Teil des ehemaligen Neckarbettes, das in der Vergangenheit mit verschiedenem „problematischem“ Material verfüllt wurde. Diese Altablagerungen waren Gegenstand mehrerer Gutachten. Zweckbestimmung der Gutachten war die Auslotung der Frage, ob das Grundwasser durch die Auffüllungen gefährdet werden kann. Die Erkundung durch Gutachten ist bisher noch nicht abschließend durchgeführt.

Da Gegenstand der bisherigen Gutachten der Grundwasserschutz und nicht eine Bebauung des ehemaligen Queck-Geländes entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist, sind diese nur begrenzt als „Abwägungsmaterial“ für den Bebauungsplan tauglich.

Hinzu kommt, daß auch außerhalb des ehemaligen Neckarbettes Auffüllungen vorgenommen wurden und voraussichtlich auch andere Altlasten, wie mehrere ehemalige Tanklager vorhanden sind.

Diese Situation wurde zusammen mit dem Vorhabenträger, einem von ihm beauftragten Ingenieurbüro und dem Landratsamt Tübingen als untere Bodenschutzbehörde in einem gemeinsamen Gespräch erörtert. Dabei war man sich einig, daß der geplanten Bebauung keine grundsätzlichen Bedenken entgegenstehen, da sie außerhalb der Auffüllung des ehemaligen Neckarbettes liegt. Dies zumal beabsichtigt ist, die vorhandene Überdeckelung zu belassen und mit einer ca. einen Meter hohen Erdanschüttung zu versehen. Trotzdem wurde ein abschließendes Gutachten für erforderlich erachtet. Mit einer abschließenden Beurteilung wurde das Büro Smolczyk & Partner beauftragt.

Auch das Gutachten des Büros Smolczyk & Partner vom 03.05.1999 kommt zum Ergebnis, daß eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht gegeben ist. Auch besteht eine Gefährdung nach Auffassung der Gutachter wegen Deponiegasaustritt nicht. Die Deponiegasprognose hat ergeben, daß das Maximum der Gasproduktion bereits 1954 durchlaufen wurde und eine Deponiegasbildung seit etwa 1991 und damit auch in Zukunft nicht mehr stattfindet. Schließlich sind Gegenstand des Gutachtens mehrere altlastenbezogene Maßnahmen und Vorkehrungen, die als verbindliche Verpflichtungen in den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen wurden. Auch werden diese Verpflichtungen Gegenstand der Baugenehmigung für die Seniorenwohnanlage sein. Damit wird dem Grundsatz der Konfliktbewältigung in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Die Altlastenflächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## **8.2 Grundwasser**

Durch eine entsprechende Höhenlage der Baukörper, insbesondere der Tiefgarage wird dafür Sorge getragen, daß der Grundwasserstrom nicht angeschnitten werden.

## **8.3 Energieversorgung**

In Abstimmung mit den Stadtwerken ist vom Vorhabenträger eine schadstoffarme Heizungsanlage vorgesehen. Es erfolgt entweder Gas- oder Fernwärmeversorgung.

## **8.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Aufgrund des problematischen Untergrundes ist eine breitflächige Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zu vermeiden.

Das auf Dachflächen und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser wird der Ammer zugeleitet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist Gegenstand eines entsprechenden Entwässerungsgesuches.

**9. Bodenordnung**

Da sämtliche Grundstücke in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers liegen, sind bodenordnerische Maßnahmen wie Baulandumlegung oder Grenzregelung nicht erforderlich.

**10. Erschließung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die Gartenstraße und die Welzenwilerstraße verkehrlich erschlossen.

Entwässerungs- und Versorgungsleitungen können an den Bestand angebunden werden. Ggf. ist eine Aufdimensionierung erforderlich.

**11. Aufwendungen**

Durch die gegebenen „Erschließungs-, Versorgungs- und Entwässerungsvoraussetzungen ist eine Belastung des städtischen Haushaltes durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß der eigentliche Vorhaben- und Erschließungsplan vom Vorhabenträger erstellt wird.

**12. Durchführungsvertrag**

Zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt wurde der Durchführungsvertrag vom 14.06.1999 geschlossen. Dieser enthält vor allem die Bau- und Erschließungspflichten der Vorhabenträger und der gebotene Umgang mit den vorhandenen Altlasten. Darüber hinaus wurde eine entschädigungslose Duldungsverpflichtung für den Fall einer späteren Sanierung vereinbart, die zu Gunsten der Stadt Tübingen als persönlich beschränkte Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen wird.

**13. Aufhebung**

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger nicht umgesetzt, kann der vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgehoben werden. Aus der Aufhebung können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 BauGB).