

Begründung

zum Bebauungsplan „Technisches Rathaus“



Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

Das Technische Rathaus weist erhebliche bauliche Defizite auf. Die bauliche Substanz, die Nutzbarkeit sowie die Funktionalität können nicht mehr die heutigen Anforderungen an ein modernes Büro- und Dienstleistungszentrum erfüllen. Die Stadt führte in Vorbereitung der Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses einen Realisierungswettbewerb durch, aus dem ein Siegerentwurf hervorging. Um den Siegerentwurf umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeitigen Planungsrechts erforderlich.

2. Sachstand

Ende des Jahres 2012 wurde ein Realisierungswettbewerb und ein qualifiziertes Auswahlverfahren durchgeführt, mit dem Ziel, ein nachhaltiges und gestalterisch sowie funktional und wirtschaftlich optimiertes Gebäudekonzept zu entwickeln. Der Entwurf des Büros Ackermann + Raff wurde vom Preisgericht als Siegerentwurf bewertet.

Der Gemeinderat ist am 16.12.2013 der Empfehlung des Preisgerichtes gefolgt. Der Wettbewerbsbeitrag von Ackermann + Raff sieht eine Sanierung des bestehenden Gebäudes und eine Erweiterung des Technischen Rathauses in Richtung Brunnenstraße vor. Für die Erweiterung, südlich des Bestandsgebäudes ist eine Veränderung des Baufensters erforderlich. Gleichzeitig ist im nördlichen Bereich ein Abbruch des Gebäudeanbaus geplant. Anstatt dessen soll im rückwärtigen Bereich des Technischen Rathauses ein hochwertiger und öffentlich nutzbarer Freibereich entstehen. Es ist angedacht, mittelfristig eine Wegeverbindung zwischen Altem Botanischen Garten und dem bereits vorhandenen Fußwegenetz entlang der Ammer zu realisieren. Der potentiell durch die Baumaßnahmen im HQ 100-Bereich erforderliche Retentionsraumausgleich soll ebenfalls im rückwärtigen Bereich durch Geländemodellierung und gegebenenfalls durch eine naturnahe Umgestaltung des Uferbereichs der Ammer erfolgen.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 308 „Brunnenstraße“ deckt die geplanten Veränderungen nicht ab, so dass eine Änderung des Planungsrechts erforderlich ist. Bislang nicht abschließend festgelegt, ist die Anordnung der erforderlichen Parkierungsflächen auf den Flurstücken 491 und 926/1, die im Zuge des Bauvorhabens verändert werden sollen. Ebenso unklar ist die zukünftige Nutzung des östlich an das Technische Rathaus anschließenden Gebäudes auf Flurstück Nr. 926/1 (Schindelstube). Um jedoch die Sanierung und die Erweiterung des Technischen Rathauses zeitlich nicht zu verzögern wird der ursprünglich im Aufstellungsbeschluss vorgesehene größere Geltungsbereich auf das beschriebene Vorhaben reduziert.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses entsprechend des Siegerentwurfs des Realisierungswettbewerbs.

4. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 8267 m² und umfasst im Wesentlichen das Flst. 491 sowie das Flst. 926/3, Flst. 929/5 und Flst. 6607/1 (Ammer) und wird wie folgt begrenzt (vgl. Planzeichnung):

- im Norden durch die Flurstücke Nr. 490, 480/9, 480/5
- im Osten durch das Flurstück Nr. 926/1
- im Süden durch die Flurstücke Nr. 492/2, 492/1, 925/1 und 923
- im Westen durch das Flurstück Nr. 491/1 und die Wilhelmstraße

Der im Aufstellungsbeschluss aufgezeigte Geltungsbereich wird im Zuge der weiteren Planung verkleinert. Aufgrund der Unklarheiten im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung im Bereich der Schindelstube und der konkreten Lage der Parkierungsfläche im nord-östlichen Teil des Plangebiets wird der Geltungsbereich ausschließlich auf das Bauvorhaben „Technisches Rathaus“ begrenzt.

5. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Mit dem Bebauungsplan soll der planungsrechtliche Rahmen für die Umgestaltung des Technischen Rathauses geschaffen werden.

Insgesamt umfasst der Planbereich eine Fläche von ca. 8267m². Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind im Bebauungsplan nicht zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) tangiert.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen somit vor. Im beschleunigten Verfahren wird von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht abgesehen. Dennoch werden die Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren geprüft und abgehandelt.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen vom 08.03.2013 in der Fassung der 123. Flächennutzungsplanänderung, wird der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Planungsbereich sind folgende bestehende Bebauungspläne betroffen:

- Stadtbauplan Nr. 2 „Stadtbauplan von 1866“, genehmigt: 18.06.1967
- Stadtbauplan Nr. 9 „Brunnenstraße“, genehmigt: 22.12.1928
- Ortsbauplan Nr. 99 „Westl. Österberg Teil 3: Hauf-Lenau-Randstraße“, In Kraft getreten: 29.07.1957
- Bebauungsplan Nr. 308 „Brunnenstraße“ (Änderung), In Kraft getreten: 02.06.1970,

welche im Bereich des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans „Technisches Rathaus“ überlagert und damit für unanwendbar erklärt werden.

Die Änderung betrifft insbesondere die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend dem geplanten Baukörper.

Nach den Vorschriften des Wassergesetzes Baden-Württemberg wurde in der Planung entlang der Ammer ein Gewässerrandstreifen berücksichtigt. Außerdem wird den Vorgaben des Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

Im Grundbuch ist zu Lasten des beplanten Grundstücks Flurstück Nr. 491 eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Grundstücks Flurstück Nr. 491/1 in Form eines Geh- und Fahrrechts eingetragen (vgl. Planzeichnung).

8. Planinhalt

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird entsprechend dem bestehenden Planungsrecht und entsprechend der bisherigen und zukünftigen Nutzung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Um das Einfügen des Verwaltungsgebäudes in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten wird eine maximale Gebäudehöhe festgelegt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb des Gewässerrandstreifens sind:

in Verbindung mit der Hauptanlage stehende untergeordnete Lüftungsschächte/-anlagen zulässig.

Darüber hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, wie beispielsweise:

- Nebengebäude für Müll- und Fahrradabstellmöglichkeiten
- Geräteschuppen
- Zugänge und Treppenanlagen
- nicht überdachte Stellplätze
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- Stützmauern

zulässig. Damit soll eine sinnvolle Anordnung der ergänzenden Nebenanlagen auf dem Baugrundstück ermöglicht werden.

Im südlichen Planbereich an der Brunnenstraße wird eine Fläche für Stellplätze (St) ausgewiesen. Damit wird ein Teil der im Bebauungsplan „Brunnenstraße“ bislang als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Fläche durch die Überlagerung mit diesem Bebauungsplan der Öffentlichkeit formal entzogen. In dieser Fläche sollen vorwiegend Car-Sharing und behindertengerechte Stellplätze für das Bauvorhaben Technisches Rathaus realisiert werden. Diese Positionierung der Stellplätze sichert einen barrierefreien und für die Öffentlichkeit bequemen Zugang und sichert die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche.

Öffentliche Grünfläche

Die Ammer mit begleitender Vegetation erfüllt als innerstädtische Grünstruktur sowohl gestaltende als auch ökologische Funktionen die es langfristig zu bewahren gilt.

Die öffentliche Grünfläche, im nördlichen Bereich des Plangebiets, umfasst den Gewässerrandstreifen entlang der Ammer, sowie zukünftig eine öffentlich nutzbare Parkanlage. Der Gewässerrandstreifen weist im Innenbereich gem. § 29 Wassergesetz (WG) eine Breite von fünf Metern auf und dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im HQ 100-Bereich der Ammer ergeben sich durch die Veränderung der Bebauung auch Veränderungen des Retentionsraumes. Der Verlust an Retentionsraum ist durch den Rückbau von Bestandsgebäuden und Geländemodellierungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche vollständig ausgleichbar, siehe auch Kap. 9. Umweltbelange.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Bereich des Artenschutzes werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Diese umfassen eine jahreszeitliche Beschränkung der Rodungs- und Abbrucharbeiten, das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sowie Bestimmungen zur Beleuchtung, siehe auch Kap. 9. Umweltbelange. Das Niederschlagswasser von unbedenklichen Belags- und Dachflächen ist über ein separates Leitungsnetz der Ammer zuzuführen. Damit wird der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung Rechnung getragen.

Geh- und Fahrrecht

Um die Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem Grundstück Flurstücksnummer 491/1 dauerhaft zu sichern, wird ein Geh- und Fahrrecht in der Planzeichnung festgesetzt. Dieses ist bereits durch Dienstbarkeit gesichert.

Pflanzgebote

Zur Gliederung des öffentlichen Straßenraumes wird die Pflanzung von mehreren klein- bis mittelkronigen Laubbäumen im Bereich der Brunnenstraße vorgegeben. Um einen dauerhaften Erhalt der Bäume zu sichern werden Festlegungen zum erforderlichen Baumquartier getroffen.

8.2. Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Freianlagen im Planbereich werden im Rahmen des Gesamtkonzeptes zum Bauvorhaben Umbau und Erweiterung des Technischen Rathaus entwickelt. Die Planung sieht die Gestaltung des Vorplatzes und des direkten Gebäudeumfeldes mit Pflanzflächen und Pflanzbeeten vor. Bei der Pflanzenwahl ist zum Schutz der heimischen Biodiversität darauf zu achten, dass standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Diese Gehölze erweisen sich als widerstandsfähiger und besser an die lokalen Verhältnisse angepasst, was zu einer langfristigen und vitalen Pflanzung beiträgt.

Dachbegrünung

Für das Flachdach wird eine extensive Begrünung festgelegt. Begrünte Dachflächen bieten Lebensraum für verschiedenste Kleinlebewesen und tragen zu einer Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser bei. Zudem wirken sie sich günstig auf das Kleinklima aus. Die Integration von PV-Anlagen ist problemlos möglich.

8.3. Hinweise

Der Bebauungsplan wurde um Hinweise ergänzt, die von Fachbehörden vorgebracht wurden, insbesondere liegt ein Baugrundgutachten vor.

Baugrund- und Schadstoffuntersuchung

Im Rahmen der Planungen für den Um- und Neubau des Technischen Rathauses wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten beauftragt (Büro für angewandte Geowissenschaften, 08.04.2014). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aus bodenmechanischer Sicht besondere Anforderungen an die

Gründung zu stellen sind (wenig tragfähiger Untergrund aus Aufschüttungen und Auenlehm). Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil eingetragen.

Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

9. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Technisches Rathaus“ wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. In Verfahren nach §13a BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber dennoch in die Abwägung einzustellen. Daher werden nachfolgend die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und beschrieben. Die Eingriffsregelung ist im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB nicht anzuwenden. Ungeachtet dessen gilt das Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

9.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Geschützte Teile von Natur und Landschaft

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

Keine Auswirkungen.

Pflanzen und Tiere / Artenschutz

Bei den im Plangebiet vorhandenen Strukturen handelt es sich überwiegend um Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastruktur. Die Brunnenstraße ist vollständig versiegelt und weist keine Gliederung durch Grünstrukturen auf. Die Bestandsgebäude sind umgeben von versiegelten Hof- bzw. Stellplatzflächen und kleinen Grünflächen mit intensiv gemähtem Rasen oder Strauchpflanzungen. Auf der südöstlich des Hauptgebäudes liegenden Pflanzfläche befinden sich mehrere zum Teil ältere Laubbäume. Eine Baumgruppe jüngerer Alters liegt östlich des Anbaugebäudes. Die Ammer verläuft als stark ausgebauter Bachabschnitt im nördlichen Planbereich. Die Ufer sind vollständig befestigt, die Uferböschungen von Sträuchern und Bäumen unterschiedlichen Alters bewachsen.

Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zum Neu- und Umbau des Technischen Rathauses sollen qualitativ hochwertige Freiraumstrukturen geschaffen werden.

Zur Einschätzung des Habitatpotentials wurde eine Bestandsaufnahme und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Aspekte durch das Büro Menz Umweltplanung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung konnten in den vorhandenen Gehölzstrukturen zahlreiche potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders geschützte Vogelarten und Quartiermöglichkeiten am Gebäudebestand ermittelt werden. Bei einer genauen Nachsuche nach Fledermäusen wurde die Zwergfledermaus als jagende Art im Plangebiet festgestellt, eine Quartiernutzung durch Fledermäuse am Gebäude oder im Baumbestand konnte nicht nachgewiesen werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Planbereich aufgrund der vorhanden Bebauung und Nutzung nur von störungsunempfindlichen Arten besiedelt ist.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden verschiedene Maßnahmen festgelegt. Durch die Beschränkung der Rodungs- und Abbrucharbeiten auf das Winterhalbjahr wird ein Eingriff während der Fortpflanzungsphase vermieden. Für den unvermeidbaren Verlust der Habitatbäume südöstlich des Hauptgebäudes werden als Ausgleich Nisthilfen im Baumbestand der näheren Umgebung angebracht. Durch Festlegungen zur Beleuchtung lassen sich Störungen durch Lichteinstrahlung in die Gehölze vermeiden. Die Wahl geeigneter Leuchtmittel kommt nachtaktiven Insekten zugute.

Die Gehölzbestände entlang der Ammer mit zahlreichen potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders geschützte Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind von der Um- und Neuplanung des Technischen Rathauses nicht direkt betroffen. Langfristig ist eine Renaturierung der Ammer geplant. In diesem Zusammenhang entstehende Beeinträchtigungen der Gehölzbestände sind in dem dann erforderlichen Verfahren zu betrachten.

Durch Festlegung von Maßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz.

Boden

Das vorliegende Baugrund- und Gründungsgutachten beschreibt die geologischen Verhältnisse wie folgt: unter einer geringmächtigen Oberbodenschicht folgen künstliche Auffüllungen und dann der aus quartärem Auenlehm und Talablagerungen bestehende natürliche Untergrund.

Für das Schutzgut Boden ist mit der bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung in Form von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen eine hohe Vorbelastung im Plangebiet vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass auch die offenen Bodenflächen eine gewisse Beeinträchtigung (z.B. durch Verdichtungen) aufweisen.

Im Rahmen der Planung findet der Grundsatz, den Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten Berücksichtigung. Dem geplanten südlichen Erweiterungsbau steht der Rückbau von Teilen der nördlichen Bestandsgebäude gegenüber. Die geplante Dachbegrünung wirkt sich zudem positiv auf das Schutzgut Boden aus, da sie mit der festgelegten Mindestaufbauhöhe von zehn Zentimetern einen kleinen Teil der Bodenfunktionen erbringen kann.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

Wasser

Die Ammer verläuft im nördlichen Planbereich als stark ausgebauter Bachabschnitt mit befestigten Ufern. Es gilt ein innerörtlicher Gewässerrandstreifen von 5 m Breite ab Böschungsoberkante, bzw. ab der Linie des Mittelwasserstandes. Im aktuellen Bestand bestehen an wenigen Bereichen Beeinträchtigungen durch Stellplatzflächen und Bebauung (Gebäudeecke Anbau). Im Rahmen der Neugestaltung des gesamten Bereiches werden die Anforderungen des Gewässerrandstreifens berücksichtigt.

Der Planbereich liegt nahezu vollständig im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ 100). Von einem 50-jährlichen Ereignis ist immer noch eine sehr große Fläche von der Ammer bis einschließlich des bestehenden Hauptgebäudes betroffen. Ein Hochwasser mit 10-jährlicher Wiederkehr spielt sich im Bereich des Gewässerrandstreifens ab. Es sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasserereignissen erforderlich, die im Bebauungsplan vorbereitet werden und im Genehmigungsverfahren im Detail gelöst werden.

Nach § 78 WHG ist ein Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet nur zulässig, wenn unter anderem der verlorengehende Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird. Durch den Bebauungsplan ergeben sich Veränderungen für den Retentionsraum entlang der Ammer.

Das geplante Baufenster ermöglicht die Erweiterung südlich des Bestandsgebäudes, im nördlichen Bereich wird das Baufenster deutlich reduziert. Die dort vorhandenen und theoretisch unter Bestandsschutz stehenden Anbauten werden im Rahmen der bereits sehr weit vorangeschrittenen Objektplanung zum Technischen Rathaus abgerissen. Durch diese Maßnahme wird neuer Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet geschaffen. Das Volumen ist ausreichend, um den Retentionsraumverlust durch den südlichen Erweiterungsneubau auszugleichen.

Im Zuge der Freiraumplanung erfolgt die Betrachtung des Retentionsraumausgleichs für die Gestaltung der Außenanlagen. Ein eventuell erforderlicher Ausgleich kann vor Ort durch Geländemodellierungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche nördlich des Hauptgebäudes realisiert werden.

Im Rahmen des Baugrund- und Gründungsgutachten wurden auch die hydrogeologischen Verhältnisse betrachtet: das Grundwasser steht hoch an und zirkuliert in den überwiegend sandigen, zum Teil kiesigen Talablagerungen. Der Grundwasserspiegel korrespondiert eng mit dem Wasserstand der Ammer. Die Grundwasserneubildung ist durch die bestehende Bebauung bereits vermindert.

Im Sinne einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sollte das anfallende Niederschlagswasser von unbedenklichen Belags- und Dachflächen über ein separates Leitungsnetz der Ammer zugeführt werden. Über das begrünte Flachdach erfolgt für das Dachflächenwasser eine Retention und verzögerte Ableitung in den Vorfluter.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

Klima / Luft

Mit der vorhandenen Bebauung bestehen bereits Beeinträchtigungen (Wärmeinseleffekte, Störung des Luftaustausches) für das Klima. Die Grünstrukturen entlang der Ammer sind ein wichtiges Element im Hinblick auf das Kleinklima und haben eine ausgleichende Wirkung für die Umgebungsbebauung. Der Erhalt dieses Bereiches ist gesichert. Zudem wird der Versiegelungsanteil im Plangebiet so gering wie möglich gehalten. Die dauerhafte Begrünung der Freiflächen und insbesondere der Dachflächen führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist geprägt durch die bestehende Bebauung, die Gehölzstruktur und die asphaltierten Verkehrsflächen (Brunnenstraße, Parkplatz- und Hofbereiche). Die Aufenthaltsqualität der Freiräume ist im Bestand als eher gering einzustufen. Im Rahmen der Planungen zum Technischen Rathaus erfolgt die Neugestaltung dieser Freiräume. Ziel ist die Schaffung hochwertiger Aufenthaltsbereich als auch die naturnahe Ausgestaltung des Uferbereiches der Ammer. Ein großer Bereich des Freiraumes wird als öffentliche Grünfläche gesichert.

Mensch und Gesundheit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Schutzgutbelange. Es ist mit keiner Zunahme von Lärm- oder Luftschadstoffbelastungen zu rechnen.

Keine Auswirkungen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler ausgewiesen. Archäologische Funde sind nicht bekannt.

In der näheren Umgebung außerhalb des Plangebiets befinden sich verschiedene Kulturdenkmale (wie zum Beispiel die Gebäude Brunnenstraße 1 und Wilhelmstraße 22 oder die Universitätsbibliothek) für diese sich jedoch keine Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan ergeben.

Keine Auswirkungen.