

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Haußerstraße/Nauklerstraße" - Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften - Auslegungsbeschluss
Bezug:	204/2014, 420/2014
Anlagen: 0	Anlage 1 Bebauungsplanentwurf Anlage 2 Textliche Festsetzungen Anlage 3 Entwurf Begründung Anlage 4 Entwurfskonzept Anlage 5 Umweltfachbeitrag

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Haußerstraße/Nauklerstraße“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.06.2014 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 mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Grundstücks Haußerstraße, Flurstück Nr. 1102/2, ehemals Landeseigentum, nun Wilma Wohnen Süd GmbH, Stuttgart nordöstlich der Kreuzung

Mohlstraße/Haußerstraße als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Aufgrund des Eigentümerwechsels steht eine Bebauung des bislang unbebauten Grundstücks in der Haußerstraße, Flurstück Nr. 1102/2 durch den Bauträger Wilma Wohnen Süd GmbH, Stuttgart an.

Im Zuge der vorbereitenden Planungen seit 2012 hat sich der Erhalt des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 312, rechtskräftig seit dem 12.08.1970) als nicht zweckmäßig für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt Tübingen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zur Innentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB herausgestellt. Im Vordergrund stand dabei aber immer, dass sich durch das Planungsverfahren die städtebauliche Dichte gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht erhöht.

Das in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Tübingen erarbeitete städtebauliche Konzept des Büros für Architektur und Stadtplanung LEHEN drei, Stuttgart wurde in den Sitzungen des Gestaltungsbeirats am 12.07.2013 und 28.02.2014 positiv bewertet und zur Realisierung empfohlen.

Die Planungen sind überwiegend aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt. Die Wilma Wohnen Süd GmbH Stuttgart hat mit Schreiben vom 24.10.2013 einen Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Haußerstraße/Nauklerstraße“ gestellt.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 25.11.2013 aufgrund von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB und § 13a BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haußerstraße/Nauklerstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 30.11.2013 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen der städtebaulichen Konzeptbearbeitung in der Zeit vom 02.12.2013 bis 13.12.2013 statt.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit fünf Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit werden unter Punkt 2.1 behandelt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unter Punkt 2.2 behandelt.

2.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (thematisch geordnet)

Forderung für den Erhalt des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 312 vom 12.08.1970

Das Erfordernis einen neuen Bebauungsplan zu erarbeiten wird als nicht notwendig erachtet.

Eine Neuaufstellung hätte den Effekt, dass das Maß der baulichen Dichte erhöht würde und die Baugrenze zur Haußerstraße entfiel. Damit wird eine Beeinträchtigung der Ausblicke und Sichtbezüge für die Bestandsbauten und eine Verschattung der nördlich angrenzenden Wohnbauten gesehen, sowie eine optische Verengung der Haußerstraße befürchtet. (Stellungnahme 3)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eröffnet die Möglichkeit, auf die Ausgestaltung der Bebauung Einfluss zu nehmen. Der aktuelle Bebauungsplan enthält nur sehr wenige Festsetzungen, aufgrund derer nur eine sehr unbefriedigende städtebauliche Situation entstehen würde. Eine Erhöhung der Dichte gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird durch den neuen Bebauungsplan nicht ermöglicht. Aufgrund der Hanglage ist durch die Neubebauung nur eine geringfügige Beeinträchtigung der Nachbarbebauung gegeben. Durch das Heranrücken an die Haußerstraße soll eine räumliche Fassung des Straßenraums erreicht und für die entstehende Bebauung entsprechende Hofbereiche als private Freiräume ermöglicht werden.

Höhe der Gebäude, Einfügung in die Umgebung

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird eine Erhöhung der zukünftigen Bebauung befürchtet, die die bestehenden Blickbezüge verbaut. Die vorgesehene Ausbildung von Baukörpern mit Flachdächern fügt sich nicht in die Umgebung ein. (Stellungnahmen 3, 4 und 5)

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Umgebung sind bereits Gebäude mit Flachdach vorhanden. Mit dem Flachdach kann eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses erreicht werden, bei gleichzeitiger Reduzierung der Gesamthöhe gegenüber einem vergleichbar nutzbaren Gebäude mit Satteldach.

Stellplätze

Aufgrund der bereits bestehenden Parkplatznot im Gebiet wird es als dringend erforderlich gehalten, ausreichend Stellplätze für die neuen Wohnungen auf dem Grundstück (Tiefgarage) herzustellen. (Stellungnahme 5)

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan sieht eine Tiefgarage auf dem Grundstück für alle baurechtlich notwendigen PKW sowie für die Fahrräder vor. Oberirdische Stellplätze werden weder auf dem Grundstück noch im Straßenraum hergestellt. Die Tiefgaragenzufahrt liegt im westlichen Teil am Beginn der Haußerstraße, sodass für die umgebende Bebauung keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind.

Umweltbelange – Baumbestand

Die geplanten Maßnahmen machen die Entfernung aller Bäume auf dem Grundstück erforderlich. Es ist nicht ersichtlich, wie hierfür Ersatz geschaffen wird. (Stellungnahme 3)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Umweltbelange werden im Verfahren geprüft und berücksichtigt, wenngleich aufgrund des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung (§13a BauGB) keine Umweltprüfung und kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist. Es wurde bereits ein Umweltgutachten erstellt sowie eine Habitat-Prüfung durchgeführt. Die notwendigen Maßnahmen werden umgesetzt. Die Begrünung der nicht überbauten Flächen erfolgt nach den Vorgaben des Umweltgutachtens.

Denkmalgeschützte Brunnenleitung

Der Erhalt der historischen Brunnenleitung ist zu gewährleisten. (Stellungnahmen 2 und 3)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die historische Brunnenleitung existiert nicht mehr und hatte auch in der Vergangenheit keine Entwässerungsfunktion für das Gebiet. Die Belange des Denkmalschutzes sind aber Bestandteil des Bebauungsplanes und sind bei der Realisierung zu berücksichtigen.

Erweiterung des Geltungsbereichs

Es wird angeregt, den Geltungsbereich um das Flurstück 1312 (Haußerstraße 17) zu erweitern, um die Innentwicklungspotenziale des Standorts zu verbessern. Ebenso sollte die Teilfläche des Flurstücks 1102 an der Kreuzung Mohlstraße / Haußerstraße in den Geltungsbereich einbezogen werden. (Stellungnahmen 1 und 2)

Stellungnahme der Verwaltung:

Nur das Flst.Nr. 1102/2 ist im Besitz des Vorhabenträgers. Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan "Haußerstraße/Nauklerstraße" handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hierbei wurde das Verfahren durch einen Investor initiiert. Aus diesem Grund erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf das Grundstück des Investors. Es ist nicht vorgesehen, den Geltungsbereich zu erweitern.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stadtwerke Tübingen (09.01.2014)

Für den Anschluss der Gebäude in der zweiten Reihe sind den swt ausreichende Trassen zur Verfügung zu stellen. Für die Erstellung einzelner Anschlüsse je Gebäude ist eine eindeutige bauliche Abgrenzung zur Tiefgarage erforderlich.

Wir gehen davon aus, dass ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich ist. Dieser kann über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich in der Haußerstraße, der Mohlstraße und der Nauklerstraße.

Eine Fernwärmeversorgung über das Grundstück Nauklerstraße 47 ist mit Zustimmung des Eigentümers möglich.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Ref. 91 (31.12.2013)

Geotechnik:

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb.uni-freiburg.de) entnommen werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates In-

genieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Geotopschutz:

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom (08.01.2014)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- Der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltkästen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch einen Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lagen und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise wurden an den Vorhabensträger zur Beachtung in der Ausführung weitergegeben. Eine grundsätzliche Festsetzung zugunsten der Telekom in einem nicht definierten Umfang Flächen für die Aufstellung von Schaltkästen zur Verfügung zu stellen, ist nicht möglich und erscheint ohne Vorliegen einer zielgenauen Planung auch nicht angemessen.

Evangelische Martinsgemeinde, Tübingen (09.01.2014)

Der Kirchengemeinderat der ev. Martinskirchengemeinde unterstützt grundsätzlich das Vorhaben, auf dem Gelände Ecke Haußerstraße / Nauklerstraße Häuser zu errichten, um den Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt neue und hoffentlich bezahlbare Wohnungen anbieten zu können. Dazu gehört, dass auch größere Wohnungen eingeplant werden, die genügend Platz für Familien bieten. Hier herrscht in unserem Viertel ein besonders empfindlicher Mangel. Dieser Mangel führt zu einer zwangsweise hohen Fluktuation im Bereich junger Familien: Die meisten würden gerne bleiben, müssen aber wegziehen, sobald sie wegen einer wachsenden Kinderzahl größere und nicht mehr bezahlbare Wohnungen bräuchten. Für ein junges Tübingen brauchen wir dringend entsprechende Wohnungen!

Wir bejahen ebenfalls grundsätzlich die Verdichtung von Wohnraum in der Stadt – soweit sie nicht unzumutbare Bedingungen für Bewohner und Nachbarn mit sich bringt.

Besonders unterstützen wir die Idee, in dem geplanten Gebäudekomplex sozialen Wohnraum zu schaffen. Der Mangel an Sozialwohnungen stürzt viele Menschen vollends in Armut oder gar Wohnungslosigkeit. Nach vieljähriger Umwandlung von Sozial- in aufwändig renovierte und damit teure Eigentumswohnungen besteht in unserer Stadt ein großer Bedarf an neuen Sozialwohnungen. Natürlich wäre es sinnvoller, um Stigmatisierung zu vermeiden, Sozialwohnungen nicht in einem Block zu konzentrieren, sondern sie nach Möglichkeit über die gesamte Anlage zu verteilen.

Wichtig finden wir auch, dass Sozialwohnungen nicht auf bestimmte Stadtviertel konzentriert werden, dass vielmehr in jedem Viertel eine Mischung von Menschen aus verschiedenen sozialen Milieus leben kann. Tägliche Begegnung kann Menschen zusammenführen (siehe: Erfahrungen in der Vesperkirche).

Selbstredend legen wir, als Initiatorin der Bürgerinitiative Schönblick / Corrensstraße großen Wert darauf, dass die Stadt auch in diesem Gebiet um einen größeren Anteil sozialen Wohnens bemüht ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung hat die Realisierung von gefördertem Wohnraum in diesem Quartier intensiv geprüft und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Aus wirtschaftlichen Gründen wird dies an dieser Stelle nicht weiterverfolgt.

Vermögen und Bau Baden-Württemberg (13.01.2014)

Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen ist Eigentümer eines Nachbargrundstücks.

Wir bitten bei der Erstellung des Bebauungsplanes um Beachtung, dass die Abstandsflächen mit 0,4 x der Wandhöhe zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung werden eingehalten.

Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26, Denkmalpflege (17.01.2014)

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

In dem Gelände ist jedoch unterirdisch eine Brunnenstube mit dazu gehörigen Leitungen vorhanden. Diese Brunnenstube mit Zubehör muss bei einer geplanten Bebauung dokumentiert und auf ihren Denkmalwert überprüft werden. Sollte es sich um ein Kulturdenkmal handeln, wäre dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse. Dies steht jedoch einer Bebaubarkeit des Grundstücks nicht entgegen, wenn gewährleistet ist, dass in diesem Fall Wasserleitung und Brunnenstube erhalten bleiben.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Im Planungsgebiet liegen zahlreiche neuzeitliche Wasserleitungen, die mindestens bis in das 19. Jahrhundert zurückreichen, z. T. evtl. auch älter sind; dies haben Sondagen im Spätjahr 2011 gezeigt. Diese Wasserleitungen dokumentieren eine Phase der Wasserversorgung u.a. für den wachsenden Bedarf der Universitätsinstitute und sind deshalb als archäologisches Kulturdenkmal von heimatgeschichtlichem und wissenschaftlichem Interesse einzuordnen (§ 2 DSchG). Da die Leitungen nicht mehr funktionsfähig sind, wäre es unzumutbar, ihre Erhaltung zu fordern, ihre undokumentierte Zerstörung ist jedoch unzulässig. Für Erdbauarbeiten ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die Auflagen zur archäologischen Begleitung der Erdbauarbeiten auf Kosten des Veranlassers enthalten wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Gelände wurde intensiv gutachterlich auch mit entsprechenden Schürfgruben untersucht. Im Ergebnis konnten jedoch keine denkmalfachlich relevanten Bauteile gefunden werden. Die Punkte werden dennoch nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen, falls im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wider Erwarten auf entsprechende Befunde gestoßen werden sollte.

2.3 Konkretisierungen im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss

Die städtebauliche Planung entspricht dem Stand des Aufstellungsbeschlusses, wesentliche Änderungen sind nicht erfolgt. Vertiefende Bearbeitungen wurden durchgeführt im Bereich der Höhenlagen der Gebäude, der baulichen Höhen, der Fassadengestaltung sowie der Grundrissplanung

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Eine Bebauung des Gebiets wäre zwar über das bestehende Planungsrecht möglich, allerdings könnte eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet werden. Ohne das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wäre eine städtebaulich hochwertige Bebauung nur sehr eingeschränkt möglich.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine

6. Anlagen

Anlage 1 Bebauungsplanentwurf vom 30.06.2014

Anlage 2 Entwurf Textliche Festsetzungen vom 30.06.2014

Anlage 3 Entwurf Begründung vom 30.06.2014

Anlage 4 Entwurf der Vorhabenspläne vom 30.06.2014

Anlage 5 Umweltfachbeitrag (wird den Fraktionen im 12er-Verteiler zugeschickt; steht im Amtsinfo zur Einsicht bereit)