

Universitätsstadt Tübingen
FAB Stadtplanung
Christoph Hoja, Telefon: 2362
Gesch. Z.: 71/Ho

Vorlage 312/2010
Datum 01.09.2010

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**
Vorberatung im: **Ortsbeirat Nordstadt**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Westlicher Brahmweg"
Behandlung der Stellungnahmen, Zustimmung zum Durchführungsvertrag
und Satzungsbeschluss**

Bezug: 253/2009, 212/2010
Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 31.05.2010 (Anlage 1)
Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 2)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

In den Planunterlagen wurden keine bzw. nur redaktionelle Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen der Vorlage 212/2010 verwiesen. Maßgebend sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und die Vorhaben- und Erschließungspläne je in der Fassung vom 31.05.2010.

Beschlussantrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2010 vorgebrachten Stellungnahmen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 2 dieser Vorlage mit den öffentlichen und privaten Belangen abgewogen.
2. Dem Durchführungsvertrag (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 31.05.2010 wird nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 BauGB i. V. mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.05.2010 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. V. mit § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlicher Brahmweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum auf dem Flurstück Flst. 2992/2 im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden. Auf den Grundstücken am Brahmweg sollen 20 neue Wohnungen entstehen, von denen 15 Mietwohnungen im Rahmen des Landeswohnraumförderungs-

programms 2009/10 gefördert werden sollen und weitere 5 Wohnungen in das aktuelle Landesprogramm aufgenommen worden sind.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In Tübingen besteht ein erheblicher Bedarf an kostengünstigem Mietwohnraum. In den vergangenen Jahren wurde wegen fehlender Fördermittel in diesem Sektor wenig gebaut und das Auslaufen der Belegungsbindung von bestehenden Sozialmietwohnungen hat in den vergangenen Jahren zu einer deutlichen Verringerung der Zahl der Sozialmietwohnungen in Tübingen geführt. Durch ein im Jahr 2009 vom Land Baden-Württemberg aufgelegte Landeswohnraumförderprogramm bietet sich die Chance, zeitnah eine größere Zahl von geförderten Mietwohnungen zu realisieren. Die Stadt Tübingen hat daher zusammen mit Wohnungsbaugesellschaften Grundstücke in der Stadt auf ihre Eignung für den Bau von gefördertem Mietwohnungsbau untersucht.

In Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger wurde im Frühjahr 2009 untersucht, inwieweit sich die im Eigentum des Unternehmens befindlichen Grundstücke westlich des Brahmwegs (zwischenzeitlich zu einem Flurstück Flst. 2992/2 zusammengefasst) für die Errichtung von geförderten Wohnungen eignen. Auf den relativ großen Grundstücken in der Tübinger Nordstadt befinden sich bereits Mehrfamilienhäuser aus den 60er Jahren. Deren bislang ungenutzte Dachgeschosse bieten sich für einen Ausbau für weitere Wohneinheiten an. Darüber hinaus können auf einer im Bestand bereits als Garagenhof genutzten Fläche ein Neubau mit 9 Wohneinheiten sowie auf einer bislang unbebauten Gartenfläche ein weiterer Neubau mit 6 Wohneinheiten geschaffen werden. Die baulichen Ergänzungen im Dach sowie in der Fläche sind in dem von eher geringer städtebaulicher Dichte geprägten Bereich verträglich. Zudem verfügt das Gebiet über eine gute infrastrukturelle Versorgung, so dass es sich für eine Maßnahme der Innenentwicklung gut eignet.

Zu den 23 bereits bestehenden Wohnungen entstehen zusätzliche 15 Wohneinheiten in zwei Neubauten und weitere 5 Wohneinheiten durch den Ausbau von bislang nicht genutztem Dachraum von Bestandsgebäuden. Die Gesamtzahl der Wohneinheiten am westlichen Brahmweg steigt damit auf 43. Ursprünglich waren 6 Wohneinheiten in den Dachgeschossen geplant, die Zahl wurde im Zuge der Überarbeitung der Planung auf 5 reduziert.

Da durch die Planung zusätzliche Grundstücksfläche überbaut wird, ist eine Ausweisung neuer Bauflächen notwendig. Außerdem ist nach geltendem Bebauungsplan Nr. 142 „Wanne Teil I“, rechtskräftig seit 07.02.1960 der Ausbau der Dachgeschosse für Wohnen nicht möglich, da Dachaufbauten in den Anbauvorschriften zum Ortsbauplan „Wanne Teil I“ ausgeschlossen werden. Voraussetzung für die Umsetzung des Konzepts ist daher eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.

2. Sachstand

Der Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt hat in der Sitzung am 26.06.2010 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 31.05.2010 gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.07.2010 im Schwäbischen Tagblatt in der Zeit von 05.07.2010 bis einschließlich 13.08.2010 bei der Fachabteilung

Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 13.08.2010 aufgefordert. Im Zuge der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit 9 Stellungnahmen ein (vgl. Vorlage 312a/2010). Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 3 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen werden im nachfolgenden Teil thematisch zusammengefasst abgearbeitet.

2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- **Nachverdichtung, Innenentwicklung, Bedarf an Wohnraum (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)**

Es sei nicht verständlich, weshalb in einem abgeschlossenen, gewachsenen Quartier wie dem Brahmweg eine Nachverdichtung mit einer vergleichsweise geringen Anzahl an Wohnungen durchgesetzt werde, obwohl die Stadt über andere Gebiete wie z. B. Egeria, Güterbahnhof verfüge, auf denen eine zeitgemäße und adäquate Bebauung mit vielen Wohnungen möglich sei und die Stadt sich an anderer Stelle (Haydnweg) auch Leerstand leiste. Der demographische Wandel würde sich in den nächsten Jahren auch in Tübingen durch Rückgang des Wohnbedarfs bemerkbar machen. Dann würden weitere Wohnungen leer stehen.

Durch die Nachverdichtung und die zusätzlichen Wohneinheiten würde sich die bisher vergleichsweise geringe Dichte quasi verdoppeln. Dabei könne nicht mehr von maßvoller Nachverdichtung gesprochen werden.

Um das Gebiet maßvoll nachzuverdichten, solle auf die Aufstockung der bestehenden Gebäude verzichtet werden. Dadurch würden Wohneinheiten entfallen. Außerdem solle in den beiden Neubauten ebenfalls die Anzahl der Wohneinheiten reduziert werden. (6)

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie unter 1. Anlass/Problemstellung dargestellt, besteht in Tübingen erhöhte Notwendigkeit, kostengünstigen Mietwohnraum zu erstellen. Zudem wird die Bevölkerung der Stadt Tübingen voraussichtlich bis ins Jahr 2020 weiter anwachsen, so dass ein tatsächlicher Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten besteht. Ergänzend geht auch das statistische Landesamt davon aus, dass die Zahl der Haushalte auch nach dem Jahr 2010 weiter zunehmen wird und somit den Wohnungsbedarf bestimmen wird. Durch die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur (Kleinfamilien- und Single-Haushalte) ist der Bedarf an kleinen und mittleren Wohnungen zukünftig besonders hoch.

Als im Jahr 2009 das Landeswohnraumförderprogramm aufgelegt wurde, hat die Stadt Tübingen zusammen mit den Wohnungsbaugesellschaften Grundstücke in der Stadt auf ihre Eignung für den Bau von gefördertem Mietwohnungsbau untersucht. Die Grundstücke am Brahmweg haben sich dabei aufgrund der relativ geringen Dichte der Bebauung, einer stabilen Sozialstruktur und guter Infrastruktureller Ausstattung als besonders geeignet und auch als kurzfristig realisierbar für die Errichtung von geförderten Wohnungen gezeigt. Dagegen wird die Entwicklung der Gebiete „Alte Weberei“ (Egeria) und Güterbahnhof noch einige Zeit in Anspruch nehmen, so dass dort in der gebotenen Kurzfristigkeit keine geförderten Wohnungen errichtet werden können. Selbstverständlich wird aber auch dort angestrebt, kostengünstigen Wohnraum zu realisieren.

Die angeführten Gebäude im Haydnweg stehen derzeit leer, weil sie saniert und die Dachgeschosse ausgebaut werden. Das Verfahren hierzu hat wegen umfangreicher rechtlicher Prüfung längere Zeit in Anspruch genommen.

Die Projekte der Innenentwicklung haben aus ihrem Grundsatz heraus zur Folge, dass sich die Dichte erhöht. Die im Brahmweg vorgesehene Zahl von insgesamt 20 neuen Wohneinheiten, wird für den

Bereich der Wanne als städtebaulich verträglich eingeschätzt.

Der Vorhabenträger hat im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Zahl der Wohnungen bereits um 2 Einheiten reduziert. Bei einer weiteren Reduzierung von 15 auf 8 bis 10 Wohneinheiten, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, wird das angestrebte Ziel, kurzfristig kostengünstigen Wohnraum zu errichten, wohnungswirtschaftlich nicht erreicht.

Durch den Ausbau der bislang ungenutzten Dachgeschosse können ohne zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Zudem bewirkt der Ausbau der Dachgeschosse lediglich eine Erhöhung der Firstlinie um ca. 90 cm. Auch die geplante Grundflächenzahl (Verhältnis der bebauten Fläche zur Gesamtgrundstücksfläche) bleibt mit einem Wert von 0,3 auf den Grundstücken im westlichen Brahmweg im Vergleich zur Umgebungsbebauung mit GRZ-Werten zwischen 0,1 und 0,3 im Rahmen der vorhandenen Dichte.

Das Maß der Innenentwicklung ist somit verträglich.

- **Erhaltung des Gebietscharakters (4, 6, 9)**

Mit der Umsetzung des deutlich überdimensionierten Bauvorhabens werde das Ziel der Verwaltung, das Gebiet in seiner Art zu erhalten, aufgegeben. Das Gebiet werde durch einen Fremdkörper verhandelt. Gefordert werde deshalb, von der Umsetzung des Bauvorhabens abzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sowohl bei der Prüfung der Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken als auch bei der Gestaltung der neuen Gebäude und bei der Gestaltung der Dachausbauten wurde großer Wert darauf gelegt, dass sich das Bauvorhaben in den Charakter der Umgebungsbebauung einfügt und somit der Charakter des Gebiets grundsätzlich erhalten bleibt. So werden z. B. anstelle von den Staffelgeschossen flach geneigte Satteldächer – wie in der Umgebung vorhanden – vorgeschrieben.

Vgl. Punkt Einfügen in die Umgebung/Gebietscharakter in Vorlage 212/2010.

- **Aufstockung der Gebäude Brahmweg 6+8 (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)**

Die Aufstockung werde damit begründet, dass Sozialwohnungen geschaffen werden sollten, die durch das Landeswohnraumförderungsprogramm gefördert würden. Allerdings seien lediglich die Wohnungen in den Neubauten geförderte Wohnungen. Im Übrigen seien die Mieten für die geplanten Wohnungen so hoch, dass kein Sozialhilfeempfänger sie bezahlen könne.

Die Aufstockung der Gebäude Brahmweg 6+8 hin zu 3-stöckigen Gebäuden werde abgelehnt, weil in der Umgebungsbebauung nur 2-stöckige Gebäude angrenzten und die Schall- und Lärmeinwirkungen auf die Nachbargebäude durch die zusätzlichen Wohneinheiten noch verschärft würden.

Das Volumen der ursprünglich geplanten Staffelgeschosse sei vom Gestaltungsbeirat sehr kritisch gesehen worden. Diese Kritik werde ignoriert, weil nun dasselbe Volumen wie in der zuerst vorgelegten Planung vorgesehen sei.

Bislang seien Gauben im Quartier versagt worden. Deshalb sollten die durchgehenden Dachgauben zumindest an den Wohnungsgrenzen unterbrochen werden, um nicht zu massiv zu wirken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms 2009 wurde dem Vorhabenträger die Förderung der Wohnungen in den Neubauten bewilligt. Für diese 15 Wohnungen ist die Mietpreisbindung

somit bereits jetzt sicher gestellt. Der Vorhabenträger hat im Jahr 2010 auch für die 5 Wohnungen, die durch den Dachausbau in den bestehenden Gebäude entstehen, eine Förderung im aktuellen Landesprogramm beantragt, so dass auch diese im Falle der Bewilligung einer Mietpreisbindung unterliegen werden. Die Miethöhe wird durch das Förderprogramm festgelegt. Zunächst werden die Neubauten im ersten Bauabschnitt realisiert, um den jetzigen Mietern dann bestandsnahe Ausweichwohnungen anbieten zu können. Der Ausbau der bestehenden ungenutzten Dachgeschosse und die energetische Sanierung der Bestandsgebäude sollen in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen.

Der Ausbau der Dachgeschosse lässt die bestehende Geschossigkeit der Gebäude unberührt. Die durch die 5 Wohneinheiten im Dachgeschoss zusätzlich entstehenden Schallemissionen sind gering und werden als verträglich eingestuft.

Die Kritik des Gestaltungsbeirates richtete sich nicht gegen das Volumen der ursprünglich geplanten Staffelgeschosse sondern gegen das Aufgeben der Satteldächer, die für den „Charakter und die Identität der Siedlung“ als besonders prägend eingeschätzt wurden. In der weiteren Überarbeitung wurden daher gebietstypische Satteldächer anstelle der flach gedeckten Staffelgeschosse geplant, denen über die komplette Gebäudelänge eine Gaube aufgesetzt werden soll. Die langgezogene Gaube ist aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht besonders geeignet, um den ruhigen Charakter der Dachlandschaft der Wanne trotz der Veränderung zu schützen. An den Wohnungsgrenzen unterbrochene Gauben würden die angestrebte ruhige Dachlandschaft stärker stören. Die vorliegende Planung wurde dem Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 02.07.2010 noch einmal vorgestellt und fand dessen Zustimmung.

- **Neu geplantes Gebäude im südlichen Teil (1)**

Das neu geplante, 3-stöckige Gebäude im südlichen Teil des Grundstücks auf dem Grünstreifen zum Luise-Wetzel-Weg werde abgelehnt. Das Gebäude füge sich städtebaulich nicht ein und würde als Präzedenzfall die Türe für weitere Gebäude entlang des Luise-Wetzel-Wegs öffnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das neue Gebäude ist in einem bisher grün gestalteten, nicht überbauten Gartenbereich geplant. Das Gebäude rückt näher an den Luise-Wetzel-Weg heran, als dies in der Nachbarbebauung üblich ist. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird der geplante Neubau entlang des Luise-Wetzel-Weges durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern sowie von zwei Bäumen möglichst stark in den Grünstreifen eingebunden.

Der geplante Neubau passt sich in der Geschossigkeit an die bestehenden Gebäude im Brahmweg an und wird zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Um das Erscheinungsbild des Neubaus möglichst zu reduzieren, wurde der Neubau so ins Gelände geschoben, dass sich die Höhen der drei Gebäude Brahmweg 6, 8 und Neubau nun gleichmäßig abstufen.

Eine zukünftige weitere Bebauung des Grünstreifens am Luise-Wetzel-Weg an anderer Stelle wird im Einzelfall entschieden werden und bedarf grundsätzlich einer Änderung des Planungsrechtes.

- **Neu geplantes Gebäude an der Hartmeyerstraße (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)**

Der Neubau an der Hartmeyerstraße werde grundsätzlich abgelehnt, weil er überdimensioniert und zu hoch sei, zu nah an der Hartmeyerstraße stehe, zur Straße orientiert sei und dadurch als Riegel wirke, der die Attraktivität des Viertels mindere. Außerdem stehe das Gebäude zu dicht bei dem Gebäude Brahmweg 2, so dass dessen halbe Fassade abgedeckt werde. Die nördlichen Angrenzer würden

durch den Neubau beeinträchtigt. Es werden folgende Alternativvorschläge gemacht, die die Massivität des Neubaus wesentlich reduzieren und die Einbindung in die Bestandsbebauung verbessern würden:

- a) Der Neubau an der Hartmeyerstraße solle nur 2-geschossig mit ausgebautem Satteldach erstellt werden. Damit füge sich der Neubau in die Bestandsbebauung aus städtebaulicher Sicht ein. Zwar fiele das 3. Geschoss etwas kleiner aus, aber die Anzahl der Wohneinheiten könne erhalten bleiben.
- b) Alternativ könne der Neubau an der Hartmeyerstraße 3-geschossig ausgeführt werden, sofern das Gebäude auf dem tiefer liegenden Niveau des Gebäudes Brahmweg 2 geplant werde. Die Firsthöhe des Neubaus sei so auf die Höhe der Oberkante des 2. Geschosses von Brahmweg 2 begrenzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die städtebauliche Dimension des neuen Baukörpers an der Hartmeyerstraße ist im Verfahren ausführlich geprüft worden. Der Neubau orientiert sich in First- und Traufhöhe wie auch in der Geschossigkeit am östlich angrenzenden Bestandsgebäude Hartmeyerstraße 23/25. Zudem nimmt der neue Baukörper die Geschossigkeit der Bestandsgebäude Brahmweg 2 und 4 auf. Er übernimmt damit vermittelnde Funktion zwischen dem Gebäude Hartmeyerstraße 23/25 und dem Ensemble am westlichen Brahmweg. Als prägender Bau an der Hartmeyerstraße soll sich der Neubau aus städtebaulicher Sicht in der Höhe nicht zwischen den Bestandsgebäuden zurücknehmen, sondern die vorhandenen Gebäudehöhen aufnehmen.

Durch die Anpassung des Geländes, den Abstand zu den Reihenhäusern im Brahmweg von mindestens 22 m und eine geplante Gebäudelänge von ca. 27 m (statt bisher ca. 22 m Garagenlänge) entsteht keine abriegelnde Wirkung.

Mit der vorgeschlagenen zweigeschossigen Alternative a) kann die erwünschte städtebauliche Vermittlung zwischen dem Gebäude Hartmeyerstraße 23/25 und den Gebäuden Brahmweg 2/4 nicht umgesetzt werden. Ein 2-geschossiger Neubau würde sich gegenüber den genannten Nachbargebäuden in der Höhe zurücknehmen und wäre weniger gut geeignet, dem Ensemble städtebaulichen Halt zu geben als das im Entwurf vorgeschlagene dreigeschossige Gebäude. Zudem wird durch das in der vorgelegten Planung nicht ausgebaute Dach der wanne-typische Charakter einer ruhigen Dachlandschaft an dieser prominentesten Stelle des Vorhabens stärker bewahrt als mit einem ausgebauten Dachgeschoss mit aufgesetzten Dachgauben.

nach Angaben des Vorhabenträgers würde sich bei einem ausgebauten Dachgeschoss im Vergleich zu einem Vollgeschoss die Zahl der Wohnungen um eine weitere Einheit reduzieren, da aufgrund der Dachschrägen etwa 38 qm Wohnfläche entfallen würde und die Bewegungsflächen in den behindertengerecht geplanten Wohnungen eingeschränkt werden würden.

Die vorgeschlagene Alternative b) würde zur Hartmeyerstraße ähnlich wie die bestehende Garage eingeschossig in Erscheinung treten und widerspräche damit noch stärker dem oben beschriebenen Ziel, städtebaulich zwischen den Gebäuden Hartmeyerstraße 23/25 und Brahmweg 2/4 zu vermitteln. Ein zur Hartmeyerstraße eingeschossig wirkendes Wohngebäude mit ausgebautem Dach wird aufgrund der Proportionen städtebaulich als nicht verträglich eingestuft.

Darüber hinaus wären die Wohnungen auf Ebene des Brahmweges 2 nur nach Süden durch Fenster und zur Hartmeyerstraße lediglich durch Oberlichter belichtet. Lediglich die Wohnungen auf Ebene Hartmeyerstraße hätten die gleiche Wohnqualität wie im vorgeschlagenen Entwurf. Die Dachgeschosswohnungen wären flächenmäßig kleiner.

Die Lage des Baukörpers an der Straße ergibt sich u.a. aus den bautechnischen Notwendigkeiten im unterirdischen Garagenbauwerk. Der mindestens eingehaltene Abstand zur Straße von 3 m ist sowohl was die Lärmbelastung für das Gebäude als auch was die städtebauliche Gestaltung anbelangt verträglich. Der Abstand zum Bestandgebäude Brahmweg 2 beträgt mind. 5 m. Durch das Heranrücken des dreigeschossigen Gebäudes wird die Belichtung von Küche und Schlafzimmer in zwei Wohnungen beeinflusst. Die Beeinträchtigung wird als verträglich eingeschätzt.

- **Parkierung (2, 3, 4, 5, 7, 8)**

Anstelle der geplanten Tiefgaragenparkierung werde eine Quartiersgarage gegenüber dem Luise-Wetzel-Stift begrüßt, die vom Vorhabenträger auf städtischem Grund errichtet werden solle. Die Stellplätze für die neuen Wohnungen im Brahmweg würden dort nachgewiesen und entsprechend zugeordnet werden können. Vorübergehend könnten die Stellplätze dort auch oberirdisch nachgewiesen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Reduzierung des Garagenbauwerks um 1 Geschoss, die im Laufe des Verfahrens u. a. auf Anregung der Anwohner hin vorgenommen wurde, ist die vorliegende Planung mit ihrer überwiegenden Erdüberdeckung sowie den begleitenden Grünpflanzungen städtebaulich verträglich.

Private Stellplätze sollen im Interesse der Allgemeinheit grundsätzlich auf eigenem Grund des Bauherrn und nicht auf öffentlich genutzten Flächen errichtet werden. Bei der Fläche gegenüber des Luise-Wetzel-Stifts handelt es sich um ein städtisches Grundstück. Außerdem wären die wirtschaftlichen Voraussetzungen für den Betrieb einer Quartiersgarage im Bereich der Wanne nicht gegeben. Erfahrungsgemäß nutzt der überwiegende Teil der Bewohner eines Quartiers wegen der Nähe zur Wohnung die verfügbaren Parkplätze in den angrenzenden Straßen statt kostenpflichtiger Garagenstellplätze.

- **Verkehrsbelastung und Parksituation im Brahmweg (2, 3, 4, 5, 7, 8, 9)**

Durch die geplante Tiefgarage erhöhe sich der Verkehr im Brahmweg, anstelle von bisher 7 Stellplätzen in den bestehenden oberen Garagen würden künftig mindestens 21 Autos in der Tiefgarage parken.

Bereits heute mangle es an ausreichenden Parkplatzmöglichkeiten. Dies verschärfe sich durch die Planung weiter. Die gesetzlich erforderlichen Stellplätze reichten bei Weitem nicht aus.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zunahme des Verkehrs durch die Erschließung von zukünftig 34 statt derzeit 15 Stellplätzen ist im gering belasteten Brahmweg aus verkehrlicher Sicht verträglich.

Insgesamt sieht die Planung 8 Stellplätze mehr vor, als baurechtlich erforderlich sind. Erfahrungswerte des Vorhabenträgers zeigen, dass die vorgesehene Anzahl an Stellplätzen der Auslastung durch die Mieter entspricht. Quantitativ fallen keine rechtlich gesicherten straßenbegleitenden Stellplätze weg. Durch die Neuordnung der Zufahrten und oberirdischen Stellplätze wird die Parkierung nicht wesentlich verschlechtert. Es wird auch auf die Ausführungen zu den Punkten Lage der Tiefgaragenzufahrt, öffentliche und private Stellplätze, Verkehr im Brahmweg in Vorlage 212/2010 verwiesen.

- **Beeinträchtigung des Busverkehrs (2, 3, 4, 5, 7, 8)**

Der Wegfall der bisherigen Ausweichmöglichkeit vor den bisherigen Garagen über die Gehwegfläche bedeute eine Beeinträchtigung für den Busverkehr. Durch das Heranrücken des Neubaus an die Hartmeyerstraße bedeute dies eine Gefährdung insbesondere für Kinder und ältere Menschen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Brahmweg sind durch Beschilderung (Halteverbot) ausreichend Ausweichflächen für den Busverkehr vorhanden. Auf Höhe der bisherigen Garagen ist auch bisher keine Begegnungsstelle für den Busverkehr vorgesehen. Die Situation ändert sich durch das Bauvorhaben nicht.

Im Bereich der bisherigen Garagenzufahrten wird der bislang abgesenkte Bordstein durch einen Hochbord ersetzt. Dadurch wird eine sichere Bewegungsfläche für Fußgänger sowie für aus dem geplanten Gebäude Hartmeyerstraße heraustretende Personen gewährleistet.

- **Verschattungsgutachten (2, 4)**

Für die Grundstücke Brahmweg 3-11, 15-23 und Hartmeyerstraße 32, 34, 40 und 42 wird ein Verschattungsgutachten gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplanverfahren wurde frühzeitig ein Verschattungsdiagramm erstellt, dem der Neubau an der Hartmeyerstraße mit flachgeneigtem Staffelgeschoss zu Grunde gelegt wurde. Das Staffelgeschoss wurde in der weiteren Planung zugunsten eines Satteldaches abgeändert. Die erstellten Verschattungsdiagramme sind trotzdem weiterhin anwendbar, weil sich die Besonnung mit einem schräg geneigten Satteldach gegenüber einem flach gedeckten Staffelgeschoss verbessert.

Die Diagramme zeigen, dass im Frühjahr und Herbst lediglich die Gebäude Hartmeyerstraße 25 und das Gebäude Brahmweg 1 (Garage) bei flach stehender Sonne in den Abendstunden verschattet werden. Im Sommer werden die Grundstücke Hartmeyerstraße 25 und die östlich direkt an den Brahmweg angrenzenden Grundstücke teilweise in den Abendstunden verschattet. Mit einer Verschattung der Gebäude im Brahmweg 3-11 und 15-23 sowie in der Hartmeyerstraße 32, 34, 40 und 42 ist nicht zu rechnen. Die angesprochenen Verschattungssituationen sind bereits im Bestand vorhanden und verstärken sich durch die Anhebung der Firsthöhen um 90 cm nicht wesentlich.

Durch den Neubau am Luise-Wetzel-Weg wird das Grundstück Brahmweg 25 stärker verschattet als bislang. Die gesunden Wohnverhältnisse sind nicht beeinträchtigt.

- **Fehlende Spielmöglichkeiten für Kinder (2, 3, 4, 5, 7, 8)**

Durch die Neubebauung mit Tiefgarage, durch erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie durch die Zuordnung der westlichen Gartenflächen zu den Wohnungen gingen Spielflächen für Kinder verloren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Südlich des Neubaus Hartmeyerstraße wird für die Neubebauung auf privatem Grund des Vorhabenträgers ein Kleinkinderspielplatz gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg hergestellt. Auch nach einer Zuordnung der westlichen Gartenflächen zu den erdgeschossigen Woh-

nungen bleiben auf dem Grundstück ausreichend Freiflächen vorhanden, die von allen Bewohnern des Vorhabens genutzt werden können.

Grundsätzlich besteht kein Anspruch Dritter, private Grundstücksflächen als Spielflächen für Kinder zu nutzen. In unmittelbarer Nähe des Vorhabens, südlich des Luise-Wetzel Wegs befinden sich großzügige öffentliche Freiräume und Spielmöglichkeiten.

Es wird auch auf die Ausführungen zum Spielraum in Vorlage 212/2010 verwiesen.

- **Baugrund und Beweissicherungsverfahren (2, 3, 4, 5, 7, 8)**

Weil das Bauen im Knollenmergel auch im Hinblick auf die Bestandsgebäude problematisch sei, solle auf Kosten des Bauherrn ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden, in dem der Zustand der umliegenden Gebäude dokumentiert werden solle.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhabenträger hat für die Bauvorhaben ein Baugrundgutachten beauftragt. Die Baumaßnahme wird geologisch begleitet werden. Zusätzlich hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke auf seine Kosten durchzuführen.

- **Holzpelletheizung (2, 3, 4, 5, 7, 8, 9)**

Die ökologischen Vorteile der geplanten Holzpelletheizung seien in Frage zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Auswahl der Heiztechnik wird grundsätzlich nicht im Bebauungsplan festgelegt, sofern nicht zwingende städtebauliche Gründe vorliegen (Luftkurort o.ä.). Bei der Erstellung oder Änderung von Gebäuden bewerten die jeweiligen Eigentümer/Vorhabenträger selbst die verschiedenen Arten der Heiztechnik und wählen für ihr Vorhaben dann eine entsprechende Technik aus. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Schadstoffemissionen durch die Holzpelletheizung in Vorlage 212/2010 verwiesen.

- **Grundwasserspiegel, Umweltbelange (2, 3, 4, 5, 7, 8, 9)**

Fraglich sei, ob wegen der Tiefgarage der Grundwasserspiegel sinken könne. Ein Umweltgutachten sei wegen des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Absinken des Grundwasserspiegels ist aus hydrogeologischer Sicht nicht zu erwarten. Entsprechende Gutachten sind daher auch nicht erforderlich. Sofern ein Absinken des Grundwasserspiegels zu befürchten wäre, hätte dieser Punkt auch im beschleunigten Verfahren in das Verfahren eingestellt werden müssen.

- **Verschlechterung der Wohnsituation (9)**

Durch Kesselwirkung der Neubauten werde sich die Hitze im Gebiet stauen und die Frischluft-Ventilation komme zum Stillstand. Letztendlich änderten sich durch die Neubebauung auch die Lichtverhältnisse der angrenzenden Bebauung. Diese Punkte würden zu Gesundheitsgefährdungen und zu einer deutlich verschlechterten Lebensqualität der angrenzenden Bebauung führen, was als heimliche

Enteignung bezeichnet werden könne. Ein Wegzug aus dem Gebiet würde erschwert, da der Grundstücks- und Hauswert der angrenzenden Bebauung durch das Bauvorhaben gesunken sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben wurde u. a. auch hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Klima und Luft geprüft, mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter durch das Bauvorhaben befürchtet werden. Eine Enteignung findet nicht statt.

Auf die Ausführungen zu Kaltluftabfuhr und Kleinklima in Vorlage 212/2010 wird verwiesen.

• **Veränderung der Bewohnerstruktur (9)**

Durch das Vorhaben werde sich die Bewohnerstruktur im Gebiet ändern. Bildungsträger, die in den angrenzenden Reihenhäusern lebten, würden vertrieben. Das Bauvorhaben sei für das Gebiet ein sozialer Brennpunkt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch das Vorhaben werden insgesamt 20 neue Wohneinheiten geschaffen, von denen 15 Wohneinheiten durch das Landeswohnraumförderungsprogramm 2009 als geförderte Mietwohnungen errichtet werden und die restlichen 5 Einheiten bereits in das aktuelle Landesprogramm aufgenommen wurden. Der Vorhabenträger prüft derzeit, ob die 6 Dachgeschosswohnungen im Bestand ebenfalls Teil eines Förderprogramms werden können und dadurch einer Mietpreisbindung unterliegen werden. Die bestehenden 23 Wohneinheiten sind auch zukünftig nicht an bestimmte Mietvorgaben gebunden. Eine dauerhafte und wahrnehmbare Veränderung der Bewohnerstruktur durch 20 geförderte Wohneinheiten ist für das Wohngebiet Wanne nicht zu erwarten.

• **Bürgerbeteiligung (2, 3, 4, 5, 7, 8)**

Nicht zufriedenstellend sei, dass die Bürger zwar die Möglichkeit erhalten hätten, Stellungnahmen vorzubringen, diese aber inhaltlich ohne stichhaltige Argumente seitens der Verwaltung ignoriert worden seien. Die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren seien alle abgewiesen worden und die Bürger hätten persönlich keine Antwort erhalten.

Außerdem sei der Zeitrahmen zur Abgabe von Stellungnahmen zu der überarbeiteten Planung in der Phase zwischen frühzeitiger Beteiligung und Auslegung zu kurz gewesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Alle im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes behandelt (vgl. hierzu auch Vorlage 121/2010). Eine direkte briefliche Antwort an die Einwendenden über die Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung von Einwänden aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist regelmäßig nicht vorgesehen. Die Öffentlichkeit kann den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehen.

Die Fristen in den formellen Verfahrensschritten (frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung) waren ausreichend bemessen und entsprachen den rechtlichen Vorgaben.

Die in der Phase zwischen frühzeitiger Beteiligung und Auslegung zusätzlich eingeräumte Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen zur überarbeiteten Planung wurde knapp gefasst, um das Verfahren zeitlich zu straffen. Dennoch wollte die Verwaltung der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit einräu-

men, Stellungnahmen auch außerhalb des formellen Verfahrens vorzubringen. Die Stellungnahmen wurden im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes geprüft und behandelt. Während des gesamten Bebauungsplanverfahrens wurden der Öffentlichkeit ausreichend Möglichkeiten zur Stellungnahme eingeräumt, u.a. in zwei öffentlichen Informationsveranstaltungen.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **Deutsche Telekom GmbH (01.07.2010)**

Die Deutsche Telekom GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom befinden.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich werde. Dazu müssten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise wurden an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

- **Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (05.08.2010)**

Angeregt wird, in den Bebauungsplan einen Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Passus des § 20 Denkmalschutzgesetz ist bereits in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen enthalten.

- **Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (03.08.2010)**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Knollmergel-Formation, die von stark bindigen Verwitterungsschichten überlagert sein können, liegt. Hänge aus Knollmergel sind als rutschungsanfälliger Untergrund bekannt.

Auf eine Versickerung von Oberflächenwasser sollte wegen der negativen Einflüsse auf die Hangstandsicherheit verzichtet werden.

Zusätzlich zur Rutschungsanfälligkeit bilden die oberflächennah verwitterten Knollenmergel u. a. einen setzungsfähigen Baugrund, der zu saisonalen Volumenveränderungen in Folge Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung neigt. Für die geplanten Maßnahmen (u. a. Bau von Tiefgaragen bzw. in den Hang einbindende Garagen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im textlichen Teil zum Bebauungsplan wird die Festsetzung aufgenommen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ausgeschlossen ist.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, vor Beginn der Bauarbeiten auf seine Kosten ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke durchzuführen. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auch verpflichtet, für die geplanten Baumaßnahmen auf seine Kosten objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

• **Landratsamt Tübingen (18.08.2010)**

Aus den Unterlagen sei nicht zu entnehmen, inwieweit die Möglichkeiten zur dezentralen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers geprüft wurden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beim anstehenden Boden im Baugebiet handelt es sich laut geologischer Grundkarte um Knollenmergel. Daher wird von der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen und Dachflächen abgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser wird in das vorhandene Trennsystem eingeleitet.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Finanzielle Auswirkungen

keine

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 31.05.2010 (Anlage 1)

Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 2)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

In den Planunterlagen wurden keine bzw. nur redaktionelle Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen der Vorlage 212/2010 verwiesen. Maßgebend sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und die Vorhaben- und Erschließungspläne je in der Fassung vom 31.05.2010.



Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone	
Baugebiet	Gebäudedichte
Grundflächenzahl	-
Bauweise	-
Dachform	Dachneigung
a	abwärtende Bauweise
SD	Satteldach
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe
TH	Traufhöhe
FH	Firshöhe

Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Tübinger Höhen. Tübinger Höhe = Höhe über NN - 115 mm

- BF 1-3 Baufenster
- Baugrenze
- Pflanzgebot für Bäume PFG 1-4
- Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- St/Tg/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen-stellplätze/Garagen
- ***** Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- X 335,19 Höhe Geländepunkt
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Stadtplanung

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungspläne
"Westlicher Brahmweg"

Maßstab: ohne
Datum: 31.05.2010

Anlage 3

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlicher Brahmweg“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: 4.610 m ²
Baugrundstücke: 3	Wohneinheiten: 44/21 neu	Gewerbeneinheiten: -	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung</u> In Tübingen besteht ein erheblicher Bedarf an kostengünstigem Mietwohnraum. In den vergangenen Jahren wurde wegen fehlender Fördermittel in diesem Sektor wenig gebaut und das Auslaufen der Belegungsbindung von bestehenden Sozialmietwohnungen hat in den vergangenen Jahren zu einer deutlichen Verringerung der Zahl der Sozialmietwohnungen in Tübingen geführt. Durch ein im Jahr 2009 vom Land Baden-Württemberg aufgelegte Landeswohnraumförderprogramm bietet sich die Chance, zeitnah eine größere Zahl von geförderte Mietwohnungen zu realisieren. Die Stadt Tübingen hat daher zusammen mit Wohnungsbaugesellschaften Grundstücke in der Stadt auf ihre Eignung für den Bau von gefördertem Mietwohnungsbau untersucht.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlicher Brahmweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum auf den Flurstücken Flst. 2992/2, 2992/3 und 2992/4 im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden. Auf den Grundstücken am Brahmweg sollen 21 neue Wohnungen entstehen, von denen im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms 2009/10 15 Mietwohnungen gefördert werden sollen.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			20.07.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Informationsveranstaltung - Planauslage			27.07.2009 – 18.09.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			21.07.2009 – 18.09.2009
Auslegungsbeschluss			21.06.2010
Öffentliche Auslegung			05.07.2010 – 13.08.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			23.06.2010 – 13.08.2010
Behandlung der Anregungen			

Satzungsbeschluss	
IN-KRAFT-TRETEN	