

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplan „Technisches Rathaus“; Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss
Bezug:	130/2013
Anlagen: 4	Anlage 1: Bebauungsplanentwurf Anlage 2: Textliche Festsetzungen Anlage 3: Begründung Anlage 4: Auswertung Stellungnahmen

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Technisches Rathaus“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.11.2014 werden mit Begründung 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.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Siegerentwurfs zur Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

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 wurden 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 (ca. 8267m²) reduziert.

Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 18.01.2014 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung wurde in Form einer Planauslage in der Zeit vom 20.01.2014 bis einschließlich 31.01.2014 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 21.02.2014 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung sind als Anlage 4 beigefügt. Als wesentlicher Punkt wurde von den Behörden der Umgang mit der Hochwassersituation an der Ammer vorgebracht. Von der Öffentlichkeit sind im frühzeitigen Beteiligungsverfahren keine Anregungen eingegangen.

Nachdem der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung den Entwurf des Bebauungsplanes „Technisches Rathaus“ und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 10.11.2014 gebilligt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst hat werden die Planunterlagen für einen Monat öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch). Im Rahmen des Auslegungsverfahrens werden die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch) erneut zur Abgabe einer Stellungnahme auf-

gefordert. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Objektentwurf weiter detailliert und die Konzeption für die Freiflächengestaltung und die Gewässerrenaturierung weiter ausgearbeitet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden in den Abwägungsprozess eingestellt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen und die oben genannten Beschlussanträge für den Bebauungsplan „Technisches Rathaus“ zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Finanzielle Auswirkung

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes „Technisches Rathaus“ erfolgt durch die Universitätsstadt Tübingen. Die Kosten für die erforderlichen Gutachten werden im Rahmen des Verwaltungshaushalts getragen.

6. Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Auswertung Stellungnahmen