

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Wulfrath, Uwe Telefon: 07071-204-2621
Gmehling, Sandra Telefon: 07071/204-2761
Gesch. Z.: 71/72/

Vorlage 205/2016
Datum 07.07.2016

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan "Alte Weberei" in Tübingen - Lustnau;**
1. Billigung der Planänderungen und erneuter
Auslegungsbeschluss
2. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Bezug: 128/2010, 370/2010, 57/2011, 228/2011, 322/2011, 167/2014

Anlagen: 4 Anlage 1: Bebauungsplanentwurf
 Anlage 2: Textliche Festsetzungen mit Änderungen
 Anlage 3: Begründung mit Änderungen
 Anlage 4: Umweltbericht - Ergänzung

Beschlussantrag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften je in der Fassung vom 15.03.2011/15.06.2011/19.05.2016 werden gebilligt.
2. Die unter Sachstand Nr. 2.1 und 2.2 dargestellten Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes und im Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2011/15.06.2011/19.05.2016 werden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit einer Frist von 1 Monat beteiligt. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung vorgebracht werden können.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers auf dem ehemaligen Firmenareal der Fa. Egeria geschaffen werden. Zum

einen sollen die Änderungen, die sich während der technischen Umsetzung des bereits als Satzung beschlossenen Teilbereichs herausgestellt haben, Eingang in den Bebauungsplan finden. Zum anderen soll das bislang aus dem Satzungsbeschluss ausgeklammerte Areal der Fa. Sanko und die umgebenden Nutzungen unter Berücksichtigung des Jugendclub BauWa entwickelt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Nach Abschluss des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Lustnau-Süd“ im Januar 2010 und der nachfolgenden kooperativen Mehrfachbeauftragung im April 2010 wurde der 1. Rang des Architekturbüros Hähnig + Gemmeke, Tübingen mit Landschaftsarchitekt Stefan Fromm, Dettenhausen in enger Abstimmung mit der Verwaltung weiterbearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf basiert auf dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf. Änderungen aus den Beteiligungsverfahren sowie aus der Vermarktung sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

In der Sitzung des Gemeinderats am 24.10.2011 wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes (westlicher Bereich, östliche Grünfläche) als Satzung beschlossen. Der Bereich der Firma Sanko, das Grundstück Nürtinger Straße 85 und der Bereich des privaten Jugendclubs BauWa und Bocciabahn wurden aus dem Satzungsbeschluss ausgeklammert, weil noch kein bauliches Konzept für eine geplante Mischnutzung diesen Bereich vorlag. Außerdem konnte zum damaligen Zeitpunkt das Schallschutzproblem mit dem südlich an die Nürtinger Straße angrenzenden Jugendclub BauWa nicht zufriedenstellend gelöst werden.

Zwischenzeitlich wurde mit der Fa. Sanko ein bauliches Konzept für den Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, den Abbruch des Hochregallagers und ergänzende Neubauten abgestimmt. (vgl. auch Vorlage 167/2014). Auch das Schallschutzproblem des Jugendclubs BauWa mit den angrenzenden Nutzungen wurde zwischenzeitlich gelöst.

Ergänzend dazu ergaben sich im Zuge der technischen Umsetzung des bereits als Satzung beschlossenen Teilbereichs Änderungen, die Eingang in den Bebauungsplan finden sollen.

2. Sachstand

2.1 Änderungen im Bereich des Bebauungsplanes, der noch nicht als Satzung beschlossen wurde (Bereich Fa. Sanko und Jugendclub BauWa)

Um einen langfristigen Erhalt des denkmalgeschützten Fabrikgebäudes der Fa. Sanko sicherzustellen, um das sich städtebaulich nicht einfügende Hochregallager durch eine kleinteiligere Bebauung ersetzen zu können und um untergenutzte Gewerbeflächen in gemischte, auch dem Wohnen dienende Nutzungen ändern zu können, soll der Bereich planungsrechtlich zu einem Mischgebiet entwickelt werden. Die Ausweisung eines Mischgebiets ist allerdings aufgrund der Lärmkonflikte mit dem südlich an die Nürtinger Straße angrenzenden Jugendclub BauWa nicht ohne Weiteres möglich. Im Zuge der Planungen wurde ein Gutachten beauftragt, das zur Lösung des Lärmkonflikts u. a. die Verlegung des Jugendclubstandorts oder eine Lärmschutzwand vorsah. Während der im BauWa regelmäßig stattfindende Clubbetrieb mit einem direkt angrenzenden Mischgebiet ohne Probleme in Einklang zu bringen ist, erwiesen sich einige einzelne, für den Trägerverein BauWa wirtschaftlich überlebensnotwendige Veranstaltungen wie die „Beachparty“ als problematisch. Nach Prüfung mehrerer Optionen wurde nun mit BauWa vereinbart, dass deren Gebäude schallschutztechnisch aufgerüstet werden soll (siehe Vorlage 167/2014).

In einem Workshop am 08.10.2010 wurden verschiedene Varianten einer Bebauung als Ersatz für das Hochregallager diskutiert. Im Nachgang zum Workshop wurde mit den Eigentümern ein Konzept entwickelt, das die angrenzende Bebauungsstruktur in Körnung und Gebäudehöhen aufnimmt (vgl. Vorlage 167/2014). Das 4-5 geschossige, denkmalgeschützte Gebäude wird durch den 6-geschossigen Turm akzentuiert. Ergänzend dazu werden drei 3-geschossige zusätzliche Gebäude nördlich des Kulturdenkmals als Übergang zur freien Landschaft vorgesehen. Entlang der Nürtinger Straße sollen in Verlängerung der Bauflucht des Kulturdenkmals zwei neue 4-geschossige Gebäude entstehen, die in ihrer Höhe ca. 1,00 m unter der Höhe des Denkmals bleiben. Das Kulturdenkmal soll innen einen Hof erhalten, um den sich Maisonettenwohnungen gruppieren. Das Souterrain und der Turm sollen gewerblich genutzt werden.

Im Vergleich zum bereits ausgelegten Bebauungsplan ergeben sich nun folgende Änderungen:

- Das Baufenster, in dem BauWa liegt wurde deutlich vergrößert, damit ein neues Vordach gebaut werden kann, das den Schallschutz in Richtung Nürtinger Straße gewährleistet. Innerhalb dieses Baufensters kann nun auch ein städtisches Jugendhaus errichtet werden. Im Gegenzug wurde auf ein eigenes Baufenster für das Jugendhaus am Neckarbegleitweg verzichtet. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass das Jugendhaus an der neu vorgesehenen Stelle sicherer erreicht werden kann, weil dort die Zuwegung von der beleuchteten und bewohnten Nürtinger Straße aus erfolgt und nicht mehr entlang des dunklen Neckarufers. Als Folge dieser Verschiebung wurde der die Nürtinger Straße und den Neckarbegleitweg verbindende Weg östlich des BauWas dichter an BauWa und Bocciabahn herangerückt, um deren Erschließung zu sichern. An diesem Weg wurden hochwassersichere Stellplätze für Bedienstete der Bocciabahn, BauWa und einem städtischen Jugendhaus festgesetzt. Im Rahmen dieser Änderungen mussten auch einzelne Standorte für Pflanzgebote angepasst werden, die Gesamtzahl bleibt gleich.

Auf den Flurstücken 170/7 bis 170/9 (Egeria) und 169 (private Eigentümer Nürtinger Straße 85) ergeben sich folgende Änderungen:

- Verschiebung des Fußwegs zwischen B 10 und B11 um 3 m nach Norden,
- Änderung der Art der baulichen Nutzung von GE zu MI,
- In Teilen des Baufensters des Denkmals Wechsel von Baulinie auf Baugrenze,
- Neue Baufenster, die anstelle des Hochregallagers und nördlich des Kulturdenkmals den Neubau von 5 Gebäuden in kleinerem Maßstab ermöglichen,
- Veränderung des Baufensters für das Gebäude Nürtinger Straße 85
- Veränderung der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen
- Veränderung der GFZ- und GRZ-Werte
- Festsetzung einer Vorzone, die den Hochwasserschutz der Neubauten entlang der Nürtinger Straße sicherstellt.
- Verzicht auf Erhaltungsgebot für die Bäume vor dem Hochregallager
- Veränderung der Festsetzung der Dachform des Gebäudes Nürtinger Straße 85

Außerdem wurde die festgesetzte Lage der Straßenverkehrsfläche der Nürtinger Straße geändert.

In der öffentlichen Auslegung ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein. Bemängelt wurde das Herausnehmen der nördlichen Bebauung (jetziger Bereich B 11) sowie der öffentlichen Fußwegeverbindung zum Feldweg in Verlängerung der Konzenbergstraße aus dem Satzungsbeschluss. Seitens der Einwender werden keine Gründe für die Herausnahme gesehen, da diese Bereiche u. a. auch keinen Lärmkonflikten der Jugendeinrichtungen ausgesetzt werden.

Die Bereiche wurden allerdings komplett aus dem Satzungsbeschluss ausgeklammert, weil sich noch

Änderungen im Gebietscharakter aufgrund des Lärmkonflikts mit den angrenzenden Jugendeinrichtungen heraus ergeben konnten und zum anderen noch nicht abschließend geklärt war, wie die Grundstücke, die Lage des Fußwegs und die zukünftige Grundstücksgrenze der Fa. Sanko in Zukunft verlaufen werden. Diese Stellungnahme aus der Öffentlichkeit hat sich aufgrund der einvernehmlichen Ausarbeitung des Konzepts für diesen Bereich zwischenzeitlich erledigt.

2.2 Änderungen im Bereich des bereits als Satzung beschlossenen Teils des Bebauungsplanes

Im Zuge der technischen Umsetzung des Bebauungsplanes ergaben sich für den bereits als Satzung beschlossenen Teil des Bebauungsplanes folgende Änderungen:

- Erhalt der Stützmauer zur Konzenbergstraße und daraus notwendig werdend: Verschieben der zwei Baufenster im Bereich B 10 um 0,5 m nach Süden,
- Verschiebung der Planstraße 8 um 0,5 m nach Süden,
- Verschiebung des Carsharingstellplatzes im Bereich B 4,
- Anpassungen im Bereich der Parkplätze (Lage des mobilen Hochwasserschutzes, Veränderungen der Topographie im Bereich des Anwohnerparkplatzes, Veränderung der Lage von Stellplätzen und Bäumen, Verkleinerung der Mischgebietsfläche, die als Außenbewirtschaftungsfläche der Bocciabahn angeboten werden könnte),
- Aufnahme einer Wendeschleife für den ÖPNV in der Nürtinger Straße, östlich der Bebauung.

Diese Änderungen wurden bereits mit den betroffenen Eigentümern besprochen und wo nötig durch Dienstbarkeiten abgesichert.

2.3 Weiteres Verfahren

Die unter Nr. 2.1 und 2.2 dargestellten Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes und im Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2011/15.06.2011/19.05.2016 werden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit einer Frist von 1 Monat beteiligt. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung vorgebracht werden können.

Im Anschluss an das Beteiligungsverfahren werden die eingehenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange behandelt. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird dann insgesamt als Satzung beschlossen und rechtskräftig.

2.4 Städtebaulicher Vertrag/Ablösevereinbarung Ausgleichsbeträge

Parallel zum Auslegungsbeschluss hat die Stadt mit der Egeria GmbH einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen (vgl. Vorlage 204/2016). Mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Egeria GmbH und der Stadt soll sichergestellt werden, dass das zwischen Stadt und Egeria erarbeitete städtebauliche Konzept mit Freiflächengestaltung und gestalterischer Qualität umgesetzt und ein bestimmter Anteil an sozialem Wohnraum realisiert wird.

Mit der Vereinbarung zur Ablöse der Ausgleichsbeträge soll die Egeria GmbH die im Rahmen der Sanierung auf ihrem Grundstück anfallende Bodenwerterhöhung vor Abschluss der Sanierung ablösen. Damit hat der Eigentümer eine frühzeitige Planungssicherheit und die Stadt einen Beitrag zur Deckung der Kosten der Sanierungsmaßnahme Lustnau Süd.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Keine.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine.