

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Derendingen**

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ölmühle"**
Zustimmung zum Durchführungsvertrag, Behandlung
der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Bezug: 376/2012, 330/2014, 330a/2014, 160a/2015

Anlagen: Anlage 1_Lageplan
Anlage 2_Bebauungsplan
Anlage 3_Festsetzungen
Anlage 4_Begründung
Anlage 5_VEP
Anlage 6_Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägungstabelle)
Anlage 7_Durchführungsvertrag (incl. Anlagen)

Beschlussantrag:

1. Dem Durchführungsvertrag in Anlage 7 wird zugestimmt.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden unter Anlage 6 mit den öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 04.09.2014/03.03.2015 mit Vorhaben- und Erschließungsplänen wird nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen. Der Bereich Mischgebiet 4 (vgl. Kennzeichnung in Anlage 2) wird vom Satzungsbeschluss ausgenommen.
4. Die zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.09.2014/03.03.2015 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als selbständige Satzung zum Bebauungsplan beschlossen.

Ziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ölmühle“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Bebauung auf dem Ölmühleareal entsprechend des Siegerentwurfs der durchgeführten Mehrfachbeauftragung geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bereits bebauten Grundstücke sichergestellt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In der im Plangebiet ansässigen Ölmühle Wohlbold wurde die Herstellung von pflanzlichen Ölen aufgegeben. Auf den Flächen (siehe Anlage 1) soll ein gemischt genutztes Quartier, bestehend aus Wohnen und Gewerbe, entstehen. Ein Großteil der Grundstücke im Plangebiet wurde von einem Investor, der BPD Immobilienentwicklung GmbH (ehemals bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH Stuttgart), erworben. Der Investor hat eine Mehrfachbeauftragung mit sechs Architekturbüros durchgeführt, um ein städtebaulich tragfähiges Konzept für das Ölmühleareal zu finden. Der aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Siegerentwurf des Büros Hähnig und Gemmeke ist Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In die Entwicklung werden auch Grundstücke anderer Eigentümer einbezogen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Vorhabengebiet und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bereits bebauten Grundstücke wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ölmühle“ aufgestellt.

2. Sachstand

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept nimmt die urbane Stadtstruktur des Mühlenviertels auf und führt diese bis zur Raichbergstraße fort. Zwei ruhige, geschützte Höfe bilden das Rückgrat für die 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung entlang der Raichbergstraße. Im Süden bildet eine 5-geschossige Bebauung den Auftakt ins Quartier. Das im Nordwesten geplante 5-geschossige Punkthaus setzt die im Norden vorhandene Baustruktur nach Süden fort. Die heimatgeschichtlich bedeutsame Ölmühle samt Nebengebäude bleibt erhalten und wird ggf. umgebaut bzw. saniert. Die Gebäude sollen das neue Quartier identitätsstiftend prägen. Insgesamt sind ca. 110 neue Wohnungen geplant. Ca. 20% der Wohnfläche des 1. Bauabschnittes (Baufeld 1-5) werden für den sozialen Mietwohnungsbau gemäß Landeswohnraumförderprogramm bereitgestellt werden. Das Quartier belebende gewerbliche Nutzungen sind in den Erdgeschossen entlang des Fuß- und Radweges sowie in der Ölmühle und im 5-geschossigen Gebäude im Süden des Plangebietes vorgesehen. In der Ölmühle sind gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen eingeplant.

Die Stellplätze für die geplanten Gebäude werden weitgehend in Tiefgaragen untergebracht. Im gewerblich genutzten Süden sowie im Übergang zum Mühlenviertel werden sechs oberirdische Stellplätze zugelassen, davon werden zwei für eine Carsharing-Nutzung vorgesehen. Zwei weitere Carsharing Stellplätze werden an der Raichbergstraße eingerichtet. Durch das Quartier ist in Ostwestrichtung ein öffentlicher Fuß- und Radweg geplant, der einen Anschluss an den Mühlplatz im Westen und das Schulzentrum im Osten ermöglicht. Im Süden des zentralen Platzbereiches schließt ein privater Weg mit Zugang für die Öffentlichkeit an, der den fußläufigen Anschluss an die Wohlboldstraße und das Ölmühlen-Gebäude herstellt und zur Verbesserung der Durchquerung des Gebietes beiträgt. Die

Raichbergstraße wird auf der Westseite umgestaltet und mit Bäumen als Stadtstraße aufgewertet. Ihr Querschnitt wird auf das für den Busverkehr notwendige Mindestmaß von 6,5 m reduziert. Auf der westlichen Straßenseite sind begleitend Längsparker im Wechsel mit Baumpflanzungen vorgesehen. Der dahinterliegende Gehweg weist einen Querschnitt von 2m auf. Der Übergang zum Schulzentrum wird gestalterisch aufgewertet und die Busbucht im Süden entfällt zugunsten eines Buscaps. Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Plangebietes und der angrenzenden Quartiere in südlicher Richtung wird zudem der Gehweg im südlichen Bereich der Paul-Dietz-Straße nach Norden verlängert. Der zentrale Platzbereich geht im Norden in eine private Spielfläche über, die für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar ist und auf der ein Spielplatz hergestellt wird. Der Mühlbach wird durch eine teils naturnahe und teils steinerne Gestaltung in unterschiedlicher Art und Weise erlebbar gemacht und in das Gesamtkonzept eingebunden.

2.2 Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und vertragliche Regelungen

Das städtebauliche Konzept soll in zwei Phasen umgesetzt werden. Der 1. Bauabschnitt umfasst die bereits im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flächen der Vorhaben- und Erschließungspläne (Baufeld 1-5 und 7). Der 2. Bauabschnitt grenzt im Süden an und umfasst insbesondere die Flurstücke Nr. 1460/1 und 1461/1 (Baufeld 6). Der Vorhabenträger beabsichtigt diese Flächen zu erwerben und in der Folge die Bebauung umzusetzen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird in diesem Bereich zunächst zurückgestellt. Es liegt für diesen Bereich zwar ein tragfähiges Grundkonzept vor, allerdings soll dieses mit den künftigen Bauherrn konkretisiert und detailliert werden können.

Inzwischen wurde mit dem Vorhabenträger der Durchführungsvertrag abgestimmt (siehe hierzu Anlage 7). Neben der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne sind in den Vertrag Regelungen zur Sicherung des Anteils an gefördertem Mietwohnungsbau (Laufzeit mind. 25 Jahre), der Nutzungsaufteilung der Ölmühle sowie der Verpflichtung zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung im Falle von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen am Gebäude, der dinglichen Sicherung der Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz (Ameisen und Vögel) und der Energiestandards (kfw 70) aufgenommen. Darüber hinaus übernimmt der Vorhabenträger neben den erforderlichen internen Erschließungsmaßnahmen (Fuß- und Radwege im Bereich der Vorhaben- und Erschließungspläne) die Kosten für die Umgestaltung der Raichbergstraße, die Herstellung des Gehweges entlang der Paul-Dietz-Straße sowie für die Gestaltung des nördlichen Mühlbachufers.

2.3 Verfahren

Der Investor hat für die Flst. Nr. 2769, 2773, 2773/1, 2773/3, 2767, 1457, 1457/1, 1460/3, Gemarkung Derendingen am 05.10.2012 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 03.11.2012 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung wurde in Form einer Planauslage in der Zeit vom 05.11.2012 bis einschließlich 16.11.2012 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.11.2012 aufgefordert.

Der Gemeinderat hat am 09.10.2014 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ölmühle“ samt Vorhaben- und Erschließungspläne und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diese auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.10.2014 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes, die Vorhaben- und Erschließungspläne und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in

der Fassung vom 04.09.2014 von Montag, den 06.11.2014, bis einschließlich Freitag, den 08.12.2014, öffentlich ausgelegt. Ergänzend dazu wurde am 29.10.2014 eine Infoveranstaltung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 08.12.2014 aufgefordert.

Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sowie die der Öffentlichkeit werden entsprechend der Anlage 6 behandelt und sind unter Punkt 2.5 kurz dargestellt.

2.4 Anpassungen des Bebauungsplanentwurfes

Im Nachgang zur Auslegung wurden am Bebauungsplan nur redaktionelle Änderungen vorgenommen. So wurde die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auf die beschriebene Liegenschaftssituation angepasst, Bestandshöhen als Hinweis in den Plan aufgenommen und eine klarstellende Regelung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser aufgenommen. In die Vorhaben- und Erschließungspläne wurde der aktuelle Stand der Fassadenausarbeitung aufgenommen und Angaben zur Materialität der Gebäude gemacht. Zudem wurden die Außenwohnbereiche im Übergang zur Raichbergstraße weiter differenziert. Außerdem wurde das Freianlagenkonzept durch die Angabe zu Belägen etc. weiter qualifiziert.

Darüber hinaus wurde ein Niederschlagswasserkonzept, eine Verschattungsstudie für das Gebäude Raichbergstraße 68 sowie eine schalltechnische Einschätzung der Lärmauswirkungen im Bereich der Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen erarbeitet. Die Ergebnisse der Gutachten sind in die Begründung des Bebauungsplanes und die Abwägung eingegangen.

2.5 Umgang mit den Anregungen aus der Beteiligung

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens gingen von den Trägern öffentlicher Belange und der Behörden 4 Stellungnahmen und von der Öffentlichkeit 5 Stellungnahmen ein. Diese werden in Anlage 6 behandelt. Auf folgende Inhalte wird nachfolgend explizit eingegangen:

- Die Artenschutzmaßnahmen wurden entsprechend dem Vorschlag des Landratsamts im Durchführungsvertrag und der Begründung konkretisiert.
- Verschattungssituation und Baumöglichkeiten des Gebäudes Raichbergstraße 68: Durch die Gebäudehöhe und Gebäudestellung kommt es im Vergleich zur heutigen Situation zu einer deutlichen zusätzlichen Verschattung des Gebäudes Raichbergstraße 68. Ziel des Bebauungsplanes ist es, das aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangene tragfähige und schlüssige städtebauliche Konzept umzusetzen. Dabei wird das Gebäude Raichbergstraße 68 verträglich in das Gesamtkonzept integriert. Die zusätzliche Verschattung ist auch schon auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts möglich. Dennoch wurde aufgrund der Anregung aus der Öffentlichkeit eine Verschattungsstudie in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Anforderungen der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) auch nach Umsetzung der Vorhabenplanung eingehalten werden.
- Unterschiedlicher Umgang mit den Mühlbachufern: Seitens der Öffentlichkeit wurde dargestellt, dass das östliche Ufer öffentlich zugänglich und zum Teil als Baufläche ausgewiesen wird, wohingegen das westliche Ufer durch Ausweisung eines Gewässerrandstreifens erheblich eingeschränkt wird. Mit der Vorhabenplanung soll das östliche Ufer des Mühlbachs unter Wahrung der Anforderungen des Wassergesetzes öffentlich zugänglich gemacht werden. Im Westen besteht hierfür kein Bedarf, so dass hier durch die Ausweisung als Gewässerrandstreifen die Anforderungen an das Wassergesetz zur ökologischen Aufwertung des Mühlbachs gesichert werden.

- Lärm durch Tiefgaragen: Aufgrund der Anregung aus der Öffentlichkeit bezüglich der Lärmbelastung durch Tiefgaragenzufahrten wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ erarbeitet, die zum Ergebnis kommt, dass die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen lärmtechnisch weitestgehend verträglich sind. Lediglich im Umfeld der Zufahrt der Tiefgarage zwischen dem geplanten Gebäude 1 und dem bestehenden Gebäude Raichbergstraße Hausnummer 40 kann es für den Fall von gewerblichen Zu- und Abfahrten im Nachtzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 zu Überschreitungen der Spitzenpegel nach TA Lärm kommen. Ein Ausschluss von einer gewerblichen Stellplatznutzung im obigen Zeitraum wurde für die genannte Tiefgarage im Durchführungsvertrag getroffen. Gewerbliche Stellplätze werden auf die anderen Tiefgaragen verteilt.
- Lärm durch zusätzlichen Verkehr und durch Straßenbaumaßnahmen: Die verkehrsbedingten Auswirkungen der Planung auf das öffentliche Straßennetz und die unmittelbare Nachbarschaft werden als unerheblich eingestuft, da die prognostizierten 310 Anwohnerfahrten auf der Raichbergstraße lediglich zu einer Pegelerhöhung von 0,1 dB(A) führen. Die Pegelerhöhung liegt deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle und ist deswegen als unkritisch einzustufen.
- Hoher Parkdruck: Seitens der Öffentlichkeit wurde festgestellt, dass es bereits im Bestand einen hohen Parkdruck gibt, der durch die Planung weiter verschärft wird. Die durch das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden alle in Tiefgaragen untergebracht. Über den notwendigen Bedarf hinausgehende private Stellplätze werden inhaltlich und verkehrsplanerisch als nicht notwendig und sinnvoll erachtet. Grundsätzlich besteht im näheren Umfeld die Möglichkeit sich auf dem Parkplatz nördlich der Sporthalle Feuerhägle einzumieten. Durch die Umgestaltung der Raichbergstraße gehen 4 öffentlich bewirtschaftete Stellplätze verloren. Angesichts der gestalterischen Vorteile der Umgestaltung wird die geringfügige Reduzierung als hinnehmbar eingestuft.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Durchführungsvertrag zuzustimmen und dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung) zu folgen und den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ölmühle“ samt Vorhaben- und Erschließungsplänen und den örtlichen Bauvorschriften zu beschließen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf eine Weiterführung des Verfahrens kann das städtebauliche Konzept nicht umgesetzt werden.

5. Finanzielle Auswirkung

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auch Bauflächen außerhalb der Vorhaben- und Erschließungspläne einbezogen. Insofern trägt die Stadt ca. 1/3 der anfallenden Planungskosten des Bebauungsplanes. Die Kosten für die Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sowie die Infrastrukturmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen. Nach § 25 der Abwassersatzung der Universitätsstadt Tübingen unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dessen Rechtskraft einer weiteren Beitragspflicht zu einem Abwasserbeitrag (sog. Nachveranlagung). Im Bereich der Vorhaben- und Erschließungspläne werden die Beiträge durch den Investor abgelöst.

¹ Vgl. Bebauungsplan „Ölmühle“, Schalltechnische Betrachtung der Tiefgaragen, Stand 16.12.2014

6. Anlagen

Anlage 1_Lageplan

Anlage 2_Bebauungsplan

Anlage 3_Festsetzungen

Anlage 4_Begründung

Anlage 5_VEP (Anlagen sind farbig in session aufrufbar)

Anlage 6_Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägungstabelle)

Anlage 7_Durchführungsvertrag (incl. Anlagen)