

Universitätsstadt Tübingen
Stadtplanungsamt
Esther Wenzelburger, Telefon: -2262
Sandra Weber, Telefon: -2761
Gesch. Z.: 61

Vorlage 258/2008
Datum 25.06.2008

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortschaftsrat Hagelloch

Betreff: **Bebauungsplan „Schaibles Halde“ in Tübingen – Hagelloch**
Aufstellungsbeschluss, Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren
und Beschluss zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung

Bezug: 128/2008

Anlagen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird eine Mehrfachbeauftragung mit den in der Vorlage genannten städtebaulichen Eckpunkten durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Informationsveranstaltung und einer 14-tägigen Planauflage statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung ist Grundlage für das frühzeitige Beteiligungsverfahren.
4. Der Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen wird aufgefordert, das Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen im Bereich Schaibles Halde in Tübingen – Hagelloch.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am 09.05.05 hat der Gemeinderat den Städtebaulichen Rahmenplan für Hagelloch beschlossen, der die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten 20 Jahre aufzeigt.

Im Rahmen der Planung wurde auf Grundlage der Eigenentwicklung ein Flächenbedarf für Hagelloch in Höhe von ca. 1,3 ha ermittelt. Sämtliche Potenziale im Siedlungsbereich und an den Siedlungsranden wurden untersucht und im Rahmenplan dargestellt.

Der Städtebauliche Rahmenplan zeigt als Ergebnis der Untersuchung für eine mögliche Siedlungserweiterung den Bereich der Schaibles Halde, am östlichen Ortsrand von Hagelloch auf. Für eine künftige Bebauung soll nur ein Teilbereich, erschlossen von der Hagenloher Straße, in Anspruch genommen werden, um die Verzahnung von Landschaft und Siedlungskörper auch künftig zu gewährleisten.

Für die Entwicklung von Wohnbauflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Dabei muss neben der fußläufigen Erschließung zum Ortskern auch die landschaftliche Einbindung der geplanten Siedlungserweiterung geklärt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Universitätsstadt Tübingen in diesem Bereich eine Vorkaufssatzung erlassen (vgl. Vorlage 125/2008). Ziel ist es, eine Wegeverbindung zwischen dem neuen Wohnquartier und der Ortsmitte herzustellen und damit eine gute Vernetzung mit dem Bestand zu gewährleisten.

2. Sachstand

Die Verwaltung schlägt vor, für die geplante Siedlungserweiterung eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Durch unterschiedliche städtebauliche Lösungsansätze soll eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die künftige Entwicklung dieses Bereiches herbeigeführt werden.

Folgende Eckpunkte sollen in den Ausschreibungstext einfließen:

- Gewährleistung einer guten Einbindung des neuen Siedlungskörpers in Landschaft und Topographie unter Berücksichtigung der für Hagelloch typischen Verzahnung von Ort und Landschaft. Sorgfältig gestaltete Übergänge zwischen Ortsrand, freier Landschaft und den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Städtebauliche Einbindung in die angrenzende Wohnbebauung.
- Städtebauliches Konzept mit flächensparsamen, kompakten Baukörpern in Form von Doppelhäusern, Reihenhäusern und gegebenenfalls Häusern mit mehreren Wohneinheiten, diese barrierefrei, familien- und seniorengerecht.
- Sparsames Erschließungskonzept mit dem Anspruch einer hohen gestalterischen Qualität des öffentlichen Raumes und der Freiflächen.
- Berücksichtigung einer fußläufigen Erschließung in den Ortskern, um eine gute Vernetzung mit dem Ortskern sowie den zentralen Versorgungseinrichtungen sicher zu stellen.
- Entwicklung eines Energiekonzeptes, angestrebt wird der Energiestandard KfW 40 in Kontext eines energiebewussten Städtebaus und Versorgungskonzeptes.
- Entwicklung eines Regenwasserkonzeptes mit hohem Versickerungspotential.

Die Verwaltung schlägt vor, vier Architekturbüros zur Vorlage eines Entwurfes aufzufordern. Vorgeschlagen werden Büros, die über ein hohes Maß an Erfahrung im Bereich des Städtebaulichen Entwurfs verfügen und bereits ähnliche Aufgaben erfolgreich bearbeitet haben.

Aufgefordert werden sollen folgende Büros:

- AW Architektenwerkgruppe Rebmann, Rettenmaier, Garcia-Elzel, Tübingen
- Laufner + Ernst, Architektinnen Stadtplanerinnen, Tübingen/Stuttgart
- Wick + Partner, Architekten Stadtplaner, Stuttgart
- ORplan, Stuttgart

Auf Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung wird die Verwaltung den Bebauungsplan ausarbeiten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegebenenfalls angepasst.

Am 03.02.1999 hat der Gemeinderat das Grundsatzprogramm Wohnen beschlossen, wonach neue Baugebiete nur noch entwickelt werden, wenn sich die beteiligten Grundstückseigentümer bereit erklären einen über das gesetzliche Maß hinausgehenden zusätzlichen Flächenbeitrag von 15 % zu einem Drittel des Verkehrswertes abzutreten. Der erhöhte Flächenbeitrag ist für die Finanzierung der für das neue Baugebiet erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und zur Förderung des Wohnungsbaus einzusetzen.

Umlegungen werden nur unter der Voraussetzung durchgeführt, dass alle Grundstückseigentümer dem Grundsatzprogramm Wohnen zustimmen. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgefragt.

3. Lösungsvarianten

- 3.1 Entwicklung des Baugebiets aufgrund des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung entsprechend dem Beschlussantrag.
- 3.2 Entwicklung des Baugebiets ohne Durchführung einer Mehrfachbeauftragung.
- 3.3 Das Baugebiet soll nicht entwickelt werden.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den städtebaulichen Eckpunkten zuzustimmen und dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 3.1 zu folgen. Die Aufgabenstellung soll im Sommer ausgearbeitet werden, sodass mit dem Ergebnis im Herbst 2008 zu rechnen ist.

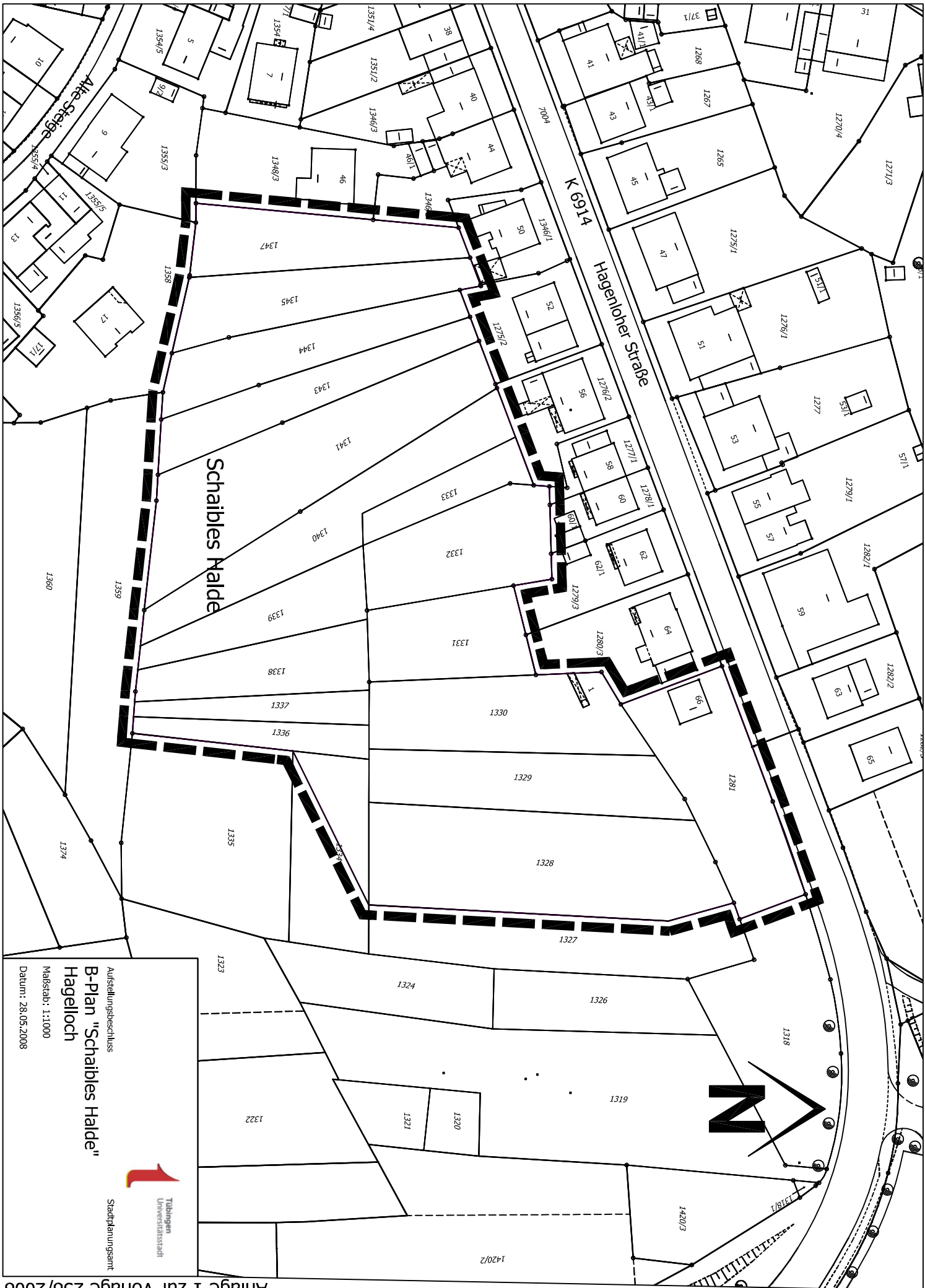
5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Mehrfachbeauftragung fallen, ermittelt nach der HOAI 1996 und dem Arbeitspapier „Städtebaulicher Entwurf“ der Architektenkammer, Honorarkosten in Höhe von 16.000 Euro brutto an.

Diese Mittel sind durch die Haushaltstelle 1.6110.6011.000 „Aufträge an Planer“ gedeckt.

6. Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)



Aufstellungsbeschluss
B-Plan "Schaibles Halde"
Hagelloch

Maßstab: 1:1000
Datum: 28.05.2008

Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanungsamt