

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortschaftsrat Bühl

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Fronländer" in Tübingen, Stadtteil Bühl**

Aufstellungsbeschluss nach § 13 a BauGB und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren

Bezug: -

Anlagen: Lageplan vom 05.08.2008 (Anlage 1)
Städtebauliches Konzept vom 05.08.2008 (Anlage 2)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Informationsveranstaltung und einer Planaufgabe statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Das Ergebnis der vom Vorhabenträger durchgeführten Mehrfachbeauftragung wird dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Grunde gelegt.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für altengerechte und familienfreundliche Wohnungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Jahr 2005 wurde von der Firma Johner GmbH ein Antrag auf Bauvorbescheid für das Flst. Nr. 430 in Bühl eingereicht. Geklärt werden sollte die planungsrechtliche Zulässigkeit von Seniorenwohnungen mit einer Tiefgarage. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlossgartenacker“, der für das Flst. Nr. 430 ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist, in dem Wohnbebauung

nicht zulässig ist. Nach Mitteilung der planungsrechtlichen Gegebenheiten hat die Firma Johner GmbH den Antrag zurückgezogen.

Der Ortschaftsrat Bühl hat in seiner Sitzung am 08.02.2006 die geplante Nutzung erörtert und beantragt, dass ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Schlossgartenäcker“ eingeleitet werden soll, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage auf den Flst. Nr. 430 im Gewann Fronländer zu schaffen.

Für Bühl wird derzeit ein Städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. In ersten städtebauliche Analysen und Handlungsfeldern werden Entwicklungspotenziale der Ortschaft aufgezeigt. Um die Ortsmitte zu stärken wird u. a. die Realisierung differenzierter Wohnangebote vorgeschlagen, die auch dem demografischen Wandel Rechnung tragen. Insbesondere im Bereich Fronländer, südlich des Schlosses und in räumlicher Nähe zur Ortsmitte wird die Möglichkeit für eine ergänzende Wohnbebauung gesehen. Für diesen Bereich wurde ein städtebauliches Konzept (vgl. Anlage 2) erarbeitet. Die Planungsüberlegungen zum Städtebaulichen Rahmenplan wurden im Februar 2008 im Ortschaftsrat Bühl vorgestellt und positiv bewertet.

2. Sachstand

Mit Schreiben vom 11.08.2008 hat die Johner GmbH als Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Der Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück Flst. Nr. 430 mit einer Größe von ca. 2.900 qm altengerechte und familienfreundliche Wohnungen errichten.

Die Johner GmbH als Vorhabenträger ist bereit, in Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen, für die geplante Bebauung eine Mehrfachbeauftragung auszuloben. Es sollen 3 Architekturbüros aufgefordert werden, Entwürfe zu entwickeln.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung sollen städtebauliche Konzeptionen entwickelt werden, die die vielfältigen und zeitgemäßen Wohnformen und Ansprüche an die Bedürfnisse von Jung und Alt berücksichtigen, um auch ein Altwerden im eigenen Heim so lang wie möglich zu gewährleisten. Entwickelt werden soll Wohnen in Nachbarschaften mit ca. 25-30 Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die neuen Wohngebäude sollen sich in Maßstab und Körnung in die umgebende Struktur einbinden. Die Parkierung ist überwiegend als Tiefgaragenparkierung geplant.

In der Planung ist der nachhaltige Umgang mit dem Regenwasser und der Nachweis für ein energetisches Konzept mit der Zielgröße KfW 40 darzustellen.

Ein besonderer Schwerpunkt wird auf die Gestaltung der Freiräume gelegt. Diese sollen die Wohnqualität mit privaten Aufenthaltsbereichen und auch gemeinschaftlichen Funktionen ergänzen. Weiterhin sollen die Freiräume die Baukörper gliedern und ökologische Funktionen übernehmen.

Dem öffentlichen Straßenraum kommen neben der Erschließungsfunktion soziale Aufgaben als Ort der Begegnung und Kommunikation mit identitätsstiftenden Elementen zu. Der öffentliche Raum an der Römerstraße nördlich des Grundstücks, über den auch eine Anbindung an den ÖPNV erfolgen kann, wurde mit dem Thema einer Platzgestaltung als „öffentlicher Vorbereich“ der Wohnbebauung in die Planung miteinbezogen. Der Vorhabenträger hat sich grundsätzlich bereit erklärt, diesen öffentlichen Raum auf seine Kosten baulich umzugestalten, hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Johner GmbH und der Stadt abgeschlossen werden.

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Schlossgartenäcker“ aus dem Jahre 1988 weist den Planbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Der gesamte Bereich ist von allgemeinen Wohngebieten und

Dorfgebieten/Mischgebieten umgeben, so dass eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt möglich ist. Darüber hinaus stehen im Bereich Bonlanden umfangreiche Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in Bühl zur Verfügung.

Auch auf dem Nachbargrundstück wurden erste Gespräche im Hinblick auf eine bauliche Entwicklung geführt, um eine Abrundung des Quartieres zu erreichen. Von diesem Eigentümer wurde ebenfalls Interesse an einer Entwicklung geäußert. Langfristig ist daher die Umwidmung des gesamten Bereiches in eine differenzierte Struktur aus Wohn- und Mischflächen sinnvoll.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich, dies geschieht durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Fronländer“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan soll das Grundstück entsprechend den städtebaulichen Zielen einer neuen Nutzung zugeführt und im Sinne der Innenentwicklung überplant werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor, so dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen.

3. Lösungsvarianten

- 3.1. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend dem Beschlussantrag aufgestellt.
- 3.2. Auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird verzichtet.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 3.1. zu folgen. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für altengerechte und familienfreundliche Wohnungen in der Ortsmitte kann im Sinne der Innenentwicklung dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen und die Ortsmitte von Bühl gestärkt werden.

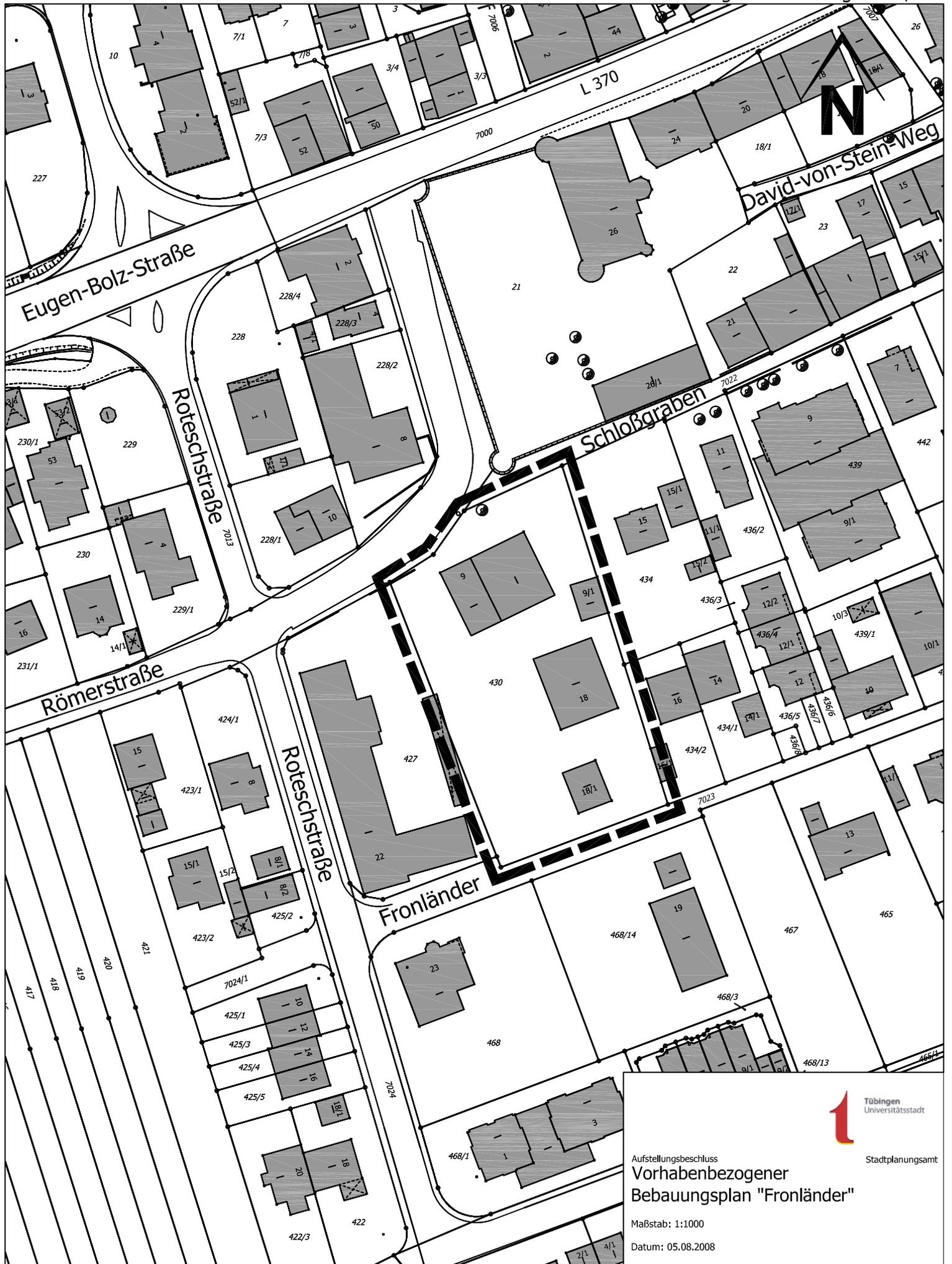
5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Lageplan vom 05.08.2008 (Anlage 1)

Städtebauliches Konzept vom 05.08.2008 (Anlage 2)



Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Fronländer"

Maßstab: 1:1000

Datum: 05.08.2008

Quartier Fronländer
Variante 3



Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanungamt

Aufstellungsbeschluss
städtetechnisches Konzept
"Fronländer"

Maßstab: ohne

Datum: 05.08.2008