

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Wohnheim Christophstraße“
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 97/2007, 171/2007, 388/2007, 254/2008

Anlagen: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 02.06.2008 (Anlage 1)
Durchführungsvertrag mit 2 Anlagen (Anlage 2)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

Beschlussantrag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 02.06.2008 wird nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 BauGB i. V. m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen. Es wird auf die Anlagen der Vorlage 254/2008 verwiesen.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.06.2008 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen. Es wird auf die Anlagen der Vorlage 254/2008 verwiesen.
3. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung vorgebrachten Stellungnahmen werden unter Nr. 2. dieser Vorlage (Sachstand) mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander abgewogen.
4. Dem Durchführungsvertrag (Anlage 2) wird zugestimmt.

Ziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnheim für behinderte Menschen, eine Tagesbetreuung

und ein Förder- und Betreuungsbereich im Innenbereich zwischen Christophstraße, Hechinger Straße, Reutlinger Straße und Ulrichstraße geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die WIT (Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH) hat im Frühsommer 2007 das Flst. Nr. 5700/3 und 5700/27 erworben und zwischenzeitlich liegenschaftlich in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Tübingen neu geordnet und die Altlasten saniert. Der Freundeskreis der beschützenden Werk- und Heimstätte für Behinderte e. V. Gomaringen hat am 20.09.2007 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Im Innenbereich des Blocks zwischen Christophstraße, Hechinger Straße, Reutlinger Straße und Ulrichstraße sollen ein Wohnheim mit 24 Wohnplätzen und zwei Kurzzeitwohnplätzen, eine Tagesbetreuung mit 12 Plätzen für behinderte Menschen im Seniorenalter sowie ein Förder- und Betreuungsbereich mit 18 Plätzen erstellt und durch den Freundeskreis Gomaringen betrieben werden.

2. Sachstand

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.07.2008 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 02.06.2008 gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, die Entwürfe auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.07.2008 im Schwäbischen Tagblatt wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 02.06.2008 von 21.07.2008 bis einschließlich 12.09.2008 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen im Beteiligungsverfahren zwei Stellungnahmen ein, die als Hinweise zu werten sind:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (22.07.2008)

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich sei und die Erschließung in Koordination mit anderen Versorgungsträgern erfolge. Zur Durchführung der Kabelverlegungsarbeiten müssten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Landratsamt Tübingen (18.08.2008)

Das Landratsamt ist der Auffassung, dass die Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen ausreichend beschrieben ist. Vorsorglich wird

jedoch darauf hingewiesen, dass für die ungesättigte Bodenzone des sanierten Bereichs noch ein Grundwasserüberwachungsprogramm festgelegt werden muss. Im Anschluss an den sanierten Bereich wurden entlang des ehemaligen Teerkanals weitere Untergrundverunreinigungen festgestellt, die zum Zeitpunkt der abgegebenen Stellungnahme noch durch Aushub saniert werden mussten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundwassermonitoring erfolgt durch die Stadtverwaltung unabhängig von einer Neubebauung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die dafür notwendige Grundwassermessstelle am nördlichen Rand des Grundstücks 5700/3 dauerhaft zu erhalten.

Die Untergrundverunreinigungen entlang des Teerkanals (auf dem Nachbargrundstück) wurden zwischenzeitlich ausgehoben. Die Sanierung ist abgeschlossen.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

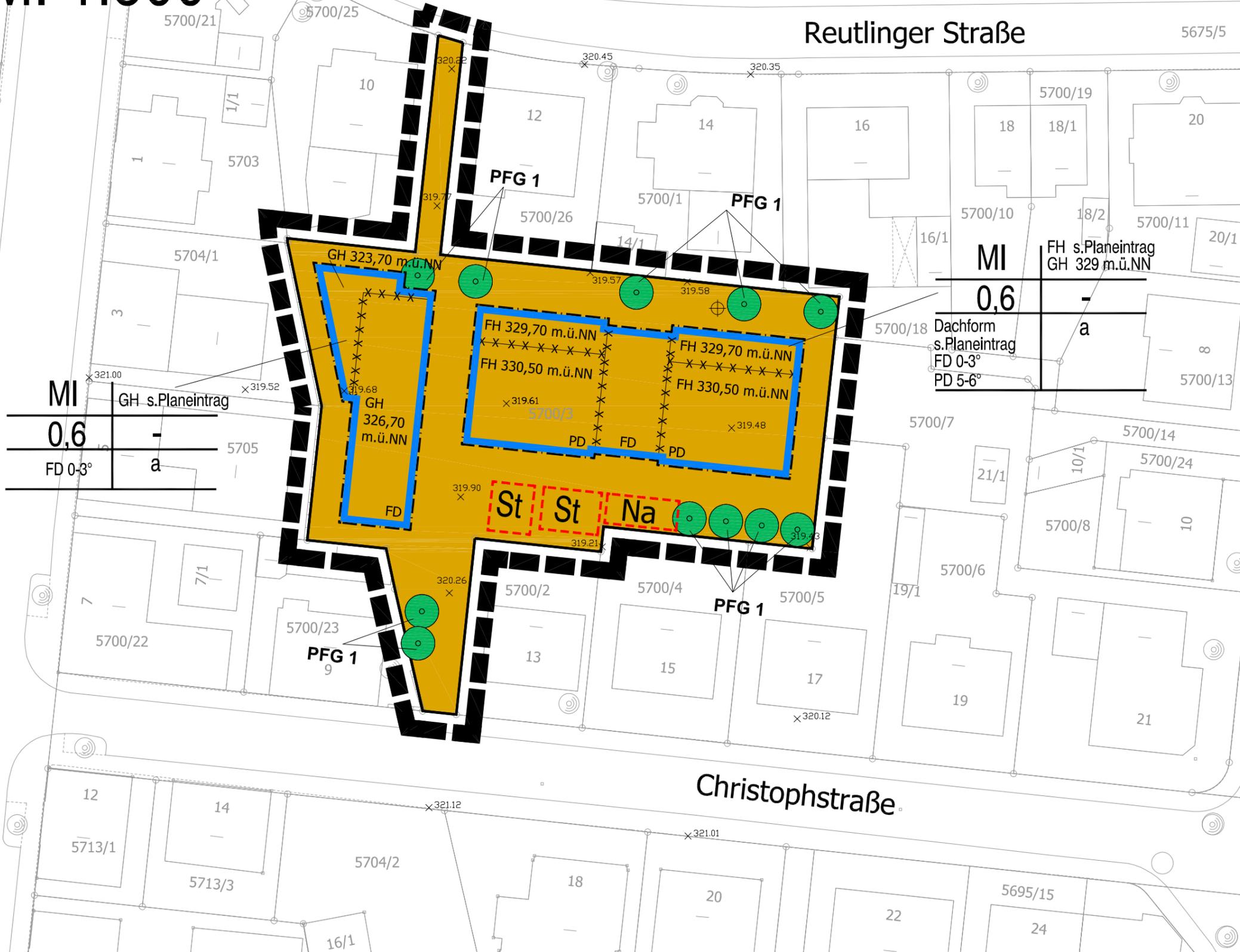
6. Anlagen

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 02.06.2008 (Anlage 1)
Durchführungsvertrag mit 2 Anlagen (Anlage 2)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Wohnheim Christophstrasse"

M. 1:500



Zeichenerklärung

MI Mischgebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet Gebäudehöhe max.HdA

Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Dachform

ü NN zulässige Gebäudehöhe oder Geländehöhe in Meter über Meereshöhe

FH max. Firsthöhe ü. NN

GH max. Gebäudehöhe ü. NN

a abweichende Bauweise

FD Flachdach

PD Pultdach

⊕ Grundwassermessstelle
3504630/5375278

— Baugrenze

St Stellplatz

Na Nebenanlagen

● Pflanzgebot für Bäume, PFG 1

— — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Bauvorschriften

▬▬▬ Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes

MI	GH s.Planeintrag
0,6	-
FD 0-3°	a

MI	FH s.Planeintrag GH 329 m.ü.NN
0,6	-
Dachform s.Planeintrag FD 0-3° PD 5-6°	a



Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanungsamt

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

"Wohnheim Christophstrasse"
Tübingen

Plan Nr. :
Tübingen, 02.06.2008



Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin
Tim von Winnig
Stadtplanungsamt

Anlage 3

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnheim Christophstraße“		Gemarkung Tübingen	
		Stadtgebiet / Stadtteil Südstadt	
Baugebiet: Mischgebiet		Gebietsgröße: ca. 0,2 ha	
Baugrund- stücke: 1	Wohneinheiten: Wohnheim: 26 Tagesbetreuung: 12 Förder- und Betreuung: 18	Gewerbe- einheiten: -	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung</u> Der Freundeskreis hat am 20.09.2007 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Im Innenbereich des Blocks zwischen Christophstraße, Hechinger Straße, Reutlinger Straße und Ulrichstraße sollen ein Wohnheim mit 24 Wohnplätzen und zwei Kurzzeitwohnplätzen, eine Tagesbetreuung mit 12 Plätzen für behinderte Menschen im Seniorenalter sowie ein Förder- und Betreuungsbereich mit 18 Plätzen, erstellt und betrieben durch den Freundeskreis Gomaringen, angesiedelt werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnheim für behinderte Menschen, eine Tagesbetreuung und ein Förder- und Betreuungsbereich geschaffen werden.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss		15.10.2007	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: - Informationsveranstaltung - Planauflage		24.10.2007 22.10.2007 – 23.11.2007	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		17.10.2007	
Auslegungsbeschluss		07.07.2008	
Öffentliche Auslegung		21.07.2008 – 12.09.2008	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		08.07.2008	

Behandlung der Anregungen	
Satzungsbeschluss	
IN-KRAFT-TRETEN	