

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Corrensstraße / Im Rotbad Teil II"; Zustimmung zu den Durchführungsverträgen, Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
Bezug:	537a/2009, 347/2013, 347b/2013, 298/2014, 133/2015, 232/2015, 232a/2015, 8a/2016
Anlagen: 7	Anlage 1_Abwägung Stellungnahmen TöB-Öffentlichkeit Anlage 2a_Städtebaulicher-Vertrag-HKPE Anlage 2b_Städtebaulicher-Vertrag-IBV Anlage 3_BPlan Corrensstr Im-Rotbad II_Plan A3 Anlage 4_BPlan Corrensstr Im-Rotbad II_Textliche Festsetzungen Anlage 5_BPlan Corrensstr Im-Rotbad II_VEP Anlage 6_BPlan Corrensstr Im-Rotbad II_Freianlagen Anlage 7_BPlan Corrensstr Im-Rotbad II_Begründung

Beschlussantrag:

1. Dem Abschluss der Städtebaulichen Verträge mit den Vorhabenträgern HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH und IBV Immobilien und Beteiligungsverwaltung GmbH (Anlagen 2a+2b) wird zugestimmt.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.06.2015/31.07.2015 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 1 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2016 wird nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.01.2016 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der seit einigen Jahren brach liegenden Fläche des ehemaligen Max-Planck-Instituts für Biologie (Corrensstraße 41) und des nördlich angrenzenden Wohngrundstücks (Corrensstraße 45) in Richtung Wohnbebauung mit einer ergänzenden, kleinteiligen Gewerbenutzung und einem öffentlichen Platz als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets weicht insbesondere auf dem Grundstück Corrensstraße 41 sowohl in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wie auch auf die vorhandenen Baukörper strukturell von der Umgebungsbebauung ab und stellt einen Fremdkörper dar. Eine Wohnnutzung auf der ehemaligen Institutsfläche bietet sich auf Grund der besonderen Lagegunst in einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Anbindung an das Stadtbusnetz und einem schönen Ausblick auf die Schwäbische Alb an.

Für beide Grundstücke wurde auf Basis der vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 14.10.2013 beschlossenen, städtebaulichen Eckpunkte eine Planungskonkurrenz mit sieben Architekturbüros durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff dient als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser städtebauliche Entwurf aus der Planungskonkurrenz wurde im Verlauf des weiteren Verfahrens überarbeitet und konkretisiert. Innerhalb der projektbegleitenden Arbeitsgruppe aus Vertretern der Anwohnerinitiative Corrensstraße (AWI), der Bürgerinitiative Corrensstraße (BI), den Vorhabenträgern HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH und IBV Immobilien und Beteiligungsverwaltung GmbH, den beauftragten Planern und der Stadtverwaltung konnte zu verschiedenen Entwurfsaspekten keine Einigkeit erzielt werden. Über diese Punkte wurden in der Sitzung des Planungsausschusses am 13.04.2015 deshalb Entscheidungen getroffen und der Entwurf entsprechend modifiziert.

Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht nicht gedeckt, eine Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

Die HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH als Käufer des Grundstücks Corrensstraße 41 hat mit Schreiben vom 19.08.2014 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

2. Sachstand

2.1. Auslegungsverfahren

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 28.09.2015 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.06.2015 mit Änderungen vom 31.07.2015 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 17.10.2015 wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 26.10.2015 bis einschließlich 27.11.2015 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 27.11.2015 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 7 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 2 Stellungnahmen ein. Diese sind der Anlage 1 dieser Vorlage zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.

Im Wesentlichen handelt es sich um Stellungnahmen zu den Themenbereichen Feldgehölzhecke/Artenschutz, Freiflächengestaltung, Lage der geplanten Gebäude, Höhe und Höhenlage der geplanten Gebäude, Verschattung, Dichte, Dachform und Tiefgaragen.

Das Abwägungsergebnis wird im Folgenden kurz thematisch zusammengefasst.

- Artenschutz / Baum- und Gehölzerhalt / Freiflächengestaltung (Natursteinmauer):

Die Feldgehölzhecke entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist innerhalb des Plangebiets durch die Festsetzung eines Pflanzenerhaltungsgebots gesichert. Zum Schutz vor Beeinträchtigung wird der Hecke auf der gesamten Länge von der Straße Im Rotbad bis zur südlichen Grenze des Grundstücks 1646/4 eine Saumpflanzung vorgelagert. Die Saumbepflanzung ist über Darstellung in den Vorhabenplänen und Regelungen in den Durchführungsverträgen gesichert.

Zur Kompensation der entfallenden Bestandsbäume bzw. des nicht ausgeführten Pflanzgebots aus dem Vorgängerbebauungsplan werden 18 Groß- und 11 Kleinbäume gepflanzt. Die Schirmplatanen im Bereich des öffentlichen Quartiersplatzes könnten nur mit erheblichem baumpflegerischem Aufwand erhalten werden, die Lebenserwartung ist jedoch gering. Die Platanen werden deshalb nicht erhalten, sondern durch eine Neupflanzung ersetzt.

Die vorhandene Natursteinmauer im südöstlichen Bereich des Plangebiets muss aus bautechnischen Gründen während der Baumaßnahmen abgetragen werden. Sie wird durch eine neue Mauer mit Natursteinvormauerung ersetzt. Regelungen zur Ausführung der neuen Mauer werden in den Durchführungsverträgen getroffen.

Im Plangebiet gehen Brutmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten verloren. Zum Ausgleich werden in den verbleibenden Gehölzstrukturen der Feldgehölzhecke und an den geplanten Gebäuden im Plangebiet künstliche Nisthilfen angebracht. Zusätzlich werden zum Ausgleich des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Mauerseglers in Abstimmung mit dem Landratsamt vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Plangebiets durchgeführt. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind im Bebauungsplan festgesetzt und in den Durchführungsverträgen abgesichert.

- Höhe und Höhenlage der geplanten Gebäude / Verschattung:

Die Bebauung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Unterschiedliche Gebäudehöhen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander sind im bebauten Bereich üblich und in der näheren Umgebung des Plangebiets an vielen Stellen vorhanden. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden nicht nur eingehalten sondern die Abstände insbesondere zur Corrensstraße gehen deutlich über das gesetzliche Maß hinaus. Ein Unterschied in der Höhenlage der Gebäude in m ü. NN ergibt sich sowohl durch die vorhandene Topographie wie auch durch die Modellierung des Geländes in mehrere Geländeterrassen.

Die Gebäude- und Geländehöhen wurden gegenüber der Planfassung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens/der Planungskonkurrenz reduziert: Bei den Gebäuden Haus 2 und 4 ist jeweils 1 Geschoss entfallen, die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude Haus 2 - 9 und die Höhenlage des terrassierten Geländes wurden tiefergelegt. Die Höhenlage der Gebäude und des Geländes wird auf Grund von Fixpunkten, die sich aus der Höhenlage des umgebenden Geländes bzw. der Straßen und der Erschließung ergeben, nicht weiter nach unten gesetzt. Die Geschossigkeit der geplanten Gebäude mit maximal 4 Geschossen bergseits und 5 Geschossen talseits entspricht derjenigen der gegenüberliegenden Gebäudezeilen Corrensstraße 40/42 und 44/46. Der Verzicht auf weitere Geschosse würde zu einer deutlichen Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten bzw. der Bruttogeschossfläche für das Wohnen und zu einer starken Veränderung der Proportionen der Gebäude führen.

Es gibt im Stadtgebiet nur wenige für eine Innenentwicklung vergleichbar gut geeignete Flä-

chen. Angesichts des Wohnungsmangels in Tübingen liegt eine angemessene Ausnutzung der Fläche des Plangebiets im öffentlichen Interesse. Eine Vergrößerung der Grundflächen und eine Verschiebung der Gebäude würden einen neuen städtebaulichen Entwurf bedingen. Der vorliegende städtebauliche Entwurf, der gerade wegen seiner hohen städtebaulichen Qualität zur Realisierung ausgewählt wurde, könnte nicht weiter verwendet werden.

Zur konkreten Einschätzung der durch die Planung bedingten Verschattung der Nachbargebäude wurde eine Verschattungsstudie auf der Grundlage eines dreidimensionalen Simulationsmodells erstellt, in dem die Bestandsbebauung und die zukünftige Bebauung im Plangebiet sowie die Topographie berücksichtigt wurden. Mit der Verschattungsstudie wurde nachgewiesen, dass die Anforderungen der einschlägigen DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ an den von der Verschattung durch die Neubebauung betroffenen Gebäudeteilen der Nachbarbebauung erfüllt werden. Die zusätzliche Verschattung bleibt in einem vertretbaren und im bebauten Bereich üblichen Rahmen.

- Dichte:

Die Dichtewerte liegen alle unterhalb der in der unmittelbaren Nachbarschaft auf dem Grundstück Corrensstraße 36-46 vorhandenen Werte. Die Grundflächenzahl GRZ der Wohnanlage Corrensstraße 36–46 beträgt 0,46, die GRZ innerhalb des Plangebiets beträgt im WA1 0,21 und im WA2 0,36. Die Geschossflächenzahl GFZ der Wohnanlage Corrensstraße 36-46 liegt bei 1,38, innerhalb des Plangebiets beträgt diese im WA1 0,7 und im WA2 nach Abzug der Fläche des Quartiersplatzes 1,3. Die Grundflächen der geplanten Gebäude liegen zudem erheblich unter den Grundflächen der Gebäude Corrensstraße 39/38, 40/42 und 44/46. Die geplante GFZ bezogen auf das Gesamtgrundstück liegt bei 1,15 und hält damit die vom Planungsausschuss beschlossenen städtebaulichen Eckpunkte („Korridor von 1,1 bis 1,2 bezogen auf das Gesamtgrundstück“) ein.

- Dachform / Dachbegrünung:

Die flachgeneigten Satteldächer geben der Neubebauung einen eigenen, unverwechselbaren Charakter. Der Verzicht auf die flachgeneigten Satteldächer und der Ersatz durch Flachdächer hätten erhebliche Folgen für die Qualität der Gestaltung der Bebauung. In Bezug auf die Zurückhaltung von Niederschlagswasser hat der Aufbau des Gründaches einen größeren Einfluss als die Dachneigung. Auf Grund der geplanten geringen Dachneigung von max. 11° (Haus 3-9) bzw. 14° (Haus 1, 2) besteht hinsichtlich des Abflussbeiwerts kein Unterschied zu einer Ausführung mit Flachdach.

- Verkehr / Stellplätze / Tiefgaragen:

Bei der Corrensstraße handelt es sich um eine Tempo-30-Zone mit geringer Verkehrsbelastung. Bei einer Verkehrszählung am Donnerstag, 23.04.2015 im Bereich zwischen der Straße Im Rotbad und der Paul-Lechler-Straße wurden zwischen 6:00 und 22:00 Uhr in Südrichtung 438 Kraftfahrzeuge und in Nordrichtung 354 KFZ registriert.

Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze innerhalb des Plangebiets wurden gegenüber der Planfassung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens/der Planungskonkurrenz auf 4 reduziert. Alle anderen Stellplätze für das Plangebiet werden in zwei Tiefgaragen mit Erschließung von der Corrensstraße und von der Straße Im Rotbad untergebracht.

Nach der Schalltechnischen Untersuchung liegt die Belastung des nächstgelegenen Gebäudes Corrensstraße 44 durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage an der Corrensstraße bei max. 29,9 dB(A) tags und 27,7 dB(A) nachts. Diese Werte liegen jeweils ca. 10 dB(A) unterhalb derjenigen an der Straße Im Rotbad und deutlich unter den Richtwerten der TA-Lärm von tags/nachts 55/40 dB(A).

Die Zusammenlegung der beiden Tiefgaragen zu einer Tiefgarage mit nur einer Ein-/ Ausfahrt an der Straße Im Rotbad führt zu grob geschätzten Mehrkosten von 1 - 1,5 Mio. € und einem zusätzlichen Aushub von ca. 3.360 m³. Dieser Aufwand ist im Verhältnis zu den dadurch erzielbaren Verbesserungen für die Anwohner an der Corrensstraße und der gleichzeitigen erheblichen Mehrbelastung der Anwohner an der Straße Im Rotbad nicht vertretbar.

Die Stellungnahmen sollen entsprechend der Anlage 1 abgewogen werden.

2.2. Weiterentwicklung der Planung, vorgenommene Änderungen

- Vorhabenplanung

Die Planung der Gebäude sowie der öffentlichen und privaten Freiflächen wurden gestalterisch weiterbearbeitet. Insbesondere wurde der Saumstreifen zum Schutz der Feldgehölzhecke an der südwestlichen Grundstücksgrenze in Richtung Norden verlängert und begleitet so die Feldgehölzhecke auf ihrer gesamten Länge. Die Änderungen wurden in die Vorhaben- und Erschließungspläne (Anlage 5) aufgenommen, diese tragen deshalb das Plandatum 20.01.2016

- Bebauungsplanfestsetzungen

Nach der Abwägung der Stellungnahmen werden keine relevanten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Es wurden folgende redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen: Aus der Pflanzliste für die Saumpflanzung wurden 7 nicht standortheimische Arten und aus der Artenliste für die Baumpflanzungen der Acer negundo als potentiell invasiver Neophyt gestrichen. Die erforderliche Anzahl der Nisthilfen für Mauersegler (CEF-Maßnahmen) wurden auf Wunsch des Landratsamtes von 6 auf 8 erhöht. Die Regelungen für den Mähzeitpunkt der Saumpflanzung entlang der Hecke wurden von Herbst auf Frühjahr geändert. Die Änderungen sind in den Textlichen Festsetzungen (Anlage 4) gekennzeichnet. Die zeichnerischen Festsetzungen (Anlage 3) bleiben unverändert, die Begründung (Anlage 7) wurde geringfügig ergänzt. Der geänderte Planentwurf trägt das Plandatum 20.01.2016.

2.3. Durchführungsverträge und Grundstücksübertragung

Mit den Vorhabenträgern werden Städtebauliche Verträge, die auch die Regelungen der erforderlichen Durchführungsverträge nach § 12 BauGB enthalten, abgeschlossen. Neben der Verpflichtung der Vorhabenträger zur Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne sind in den Verträgen Regelungen über die Herstellung des öffentlichen Quartiersplatzes, der Freiflächengestaltungsmaßnahmen, der Baumpflanzungen, der Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) sowie zur Kostentragung enthalten.

Die Universitätsstadt Tübingen erhält von der HKPE die Fläche des Quartiersplatzes. Die erforderliche Grundstücksübertragung zwischen der Stadt und der HKPE wird in einem separaten Vertrag geregelt.

Über die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum mittels einer Mietpreisbindung für ca. 10% der auf dem Grundstück der HKPE zu errichtenden Wohneinheiten wurde Anfang 2015 bereits ein entsprechender Vertrag zwischen der Universitätsstadt Tübingen und der HKPE abgeschlossen.

2.4 Platzgestaltung

Zur Gestaltung des öffentlichen Quartiersplatzes wird im Februar/März 2016 ein eigenes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Vorgesehen sind zwei Termine u. A. mit Mitgliedern des Ortsbeirates, Vertreterinnen und Vertretern der beiden Bürgerinitiativen, des Forum Inklusion, des Stadt seniorenrates sowie Familien aus der Nachbarschaft. Über das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens und den Entwurf für die Gestaltung des Platzes wird die Verwaltung im Planungsausschuss berichten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussanträgen zu folgen. Sie schlägt vor, die Städtebaulichen Verträge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den Vorhabenträgern HKPE und IBV abzuschließen, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abzuwägen und den Bebauungsplan „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.01.2016 jeweils als selbstständige Satzung zu beschließen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf eine Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen. Dieses setzt innerhalb des Plangebiets bezüglich der Art der baulichen Nutzung größtenteils „Sondergebiet Institute“ und nur für eine kleinere Teilfläche „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Richtung Wohnen und eine verträgliche Innenentwicklung möglich ist. Zu den Inhalten des Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten, städtebauliche Alternativen wurden beispielhaft in der Planungskonkurrenz aufgezeigt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Die Vorhabenträger übernehmen die Kosten für die erforderlichen Gutachten zum Bebauungsplan. Über die anfallenden Abwasserbeiträge wird eine Ablösevereinbarung abgeschlossen.

Die Herstellung des Quartiersplatzes wird von der HKPE bis zu einer Obergrenze von 270.000 € finanziert. Eine erste Kostenschätzung zeigt, dass dieser Betrag für die Herstellung des Quartiersplatzes ausreicht. Regelungen dazu sind im Durchführungsvertrag enthalten.