

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan "Südlich der Stuttgarter Straße" in Tübingen – Südstadt; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 32/2016

Anlagen: 0 Anlage 1_Bebauungsplan
Anlage 2_Festsetzungen
Anlage 3_Begründung
Anlage 4_ Umgang Stellungnahmen frz. Beteiligung
Anlage 5_Planung_

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.08.2016 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von drei Wohngebäuden für die Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf Grund der Flüchtlingskrise benötigen möglicherweise bis zu 2.000 geflüchtete Menschen bis Ende des Jahres 2018 Anschlusswohnraum in Tübingen. Neben der Anmietung von vorhandenen Wohnungen ist der Bau neuer Gebäude für die Geflüchteten erforderlich. Die Menschen sollen an möglichst vielen kleinen und integrierten Standorten untergebracht werden. Diese Strategie wurde im Februar 2016 vom Gemeinderat der Stadt Tübingen im Grundsatz beschlossen und umfasst ca. 20 Neubaustandorte.

Das Plangebiet in der Stuttgarter Straße ist einer dieser Standorte. Die städtische Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) plant südlich deren Bestandsbauten drei neue drei bis viergeschossige Gebäude mit je 13 Wohnungen, in denen zunächst inzwischen ca. 120 bis 160 Personen in der Anschlussunterbringung untergebracht werden können. Planungsrechtlich gilt am Standort der Ortsbauplan Nr. 58 „Völkerweg und westliche Alexanderstraße“ vom 13.2.1953, der lediglich Aussagen zu Baulinien und den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen trifft. Das Gebiet entspricht gemäß der Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einem allgemeinen Wohngebiet. Um die zu überbauende südliche Teilfläche für Wohnzwecke nutzen zu können, ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

2. Sachstand

2.1. Städtebauliches Konzept

Die vier zweigeschossigen Walmdachgebäude im Plangebiet bleiben erhalten und werden im Süden um drei bis viergeschossige Neubauten mit Flachdach ergänzt. Durch die Planung entstehen Wohnhöfe, welche durch die Anordnung der Nebenanlagen im Norden der Neubauten und die Pflanzung von Hecken im Übergang zur Stuttgarter Straße weiter räumlich gefasst werden.

Das vorhandene Gelände wird im Umfeld der Neubauten um bis zu 2,5 m aufgeschüttet, so dass die Gebäude nach Süden dreigeschossig in Erscheinung treten und weitgehend ebene Außenwohnbereiche entstehen. Der Übergang zur südlichen Nachbarschaft wird nach wie vor über die durchlaufende Mauer an der Grundstücksgrenze ausgebildet. Die Freibereiche in den Obergeschossen werden baulich mit Loggien gefasst. In den Neubauten sind insgesamt 39 Wohnungen geplant.

Ersatz für die entfallenden Garagen und Flächen für die notwendigen Stellplätze für die Neubauten werden entlang der Stuttgarter Straße geschaffen. Durch die zusätzliche Pflanzung von Hecken und Sträuchern wird das Gelände weiter räumlich gefasst. Der Baumbestand bleibt weitgehend erhalten, punktuell werden zusätzlich Neupflanzungen vorgenommen. Zudem werden neue Spielplätze geschaffen und die Freiräume und Wegebeziehungen aufgewertet.

Typologisch sind die neuen Gebäude bereits auf eine langfristig geplante Weiterentwicklung des Quartiers nach Verlegung der B27 ausgelegt. Der Planung der Neubauten liegt die Konzeptstudie zur Gesamtentwicklung des Hechinger Ecks vom 20.11.2009 zugrunde, die die Aufwertung der B 27 als Stadtstraße und die bauliche Aufwertung des angrenzenden Quar-

tiers zum Ziel hat. Langfristig werden somit auch die Bestandsgebäude im Plangebiet ersetzt werden.

2.2. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich der Stuttgarter Straße“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 20.02.2016 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planaufgabe in der Zeit von 22.02.2016 bis 04.03.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 04.03.2016 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 12 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 4 Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung sind in der Anlage 4 dieser Vorlage zusammengefasst zu entnehmen.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Ballung von Geflüchteten in Derendingen: Von Seiten der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass es zu einer Ballung von geflüchteten Menschen in Derendingen und der näheren Umgebung kommt, die keine Integration der Menschen ermöglicht. Die Verwaltung ist sich der anstehenden gesellschaftlichen Herausforderung der Integration der Geflüchteten durchaus bewusst und hat sich deswegen von Anfang an für eine kleinteilige und integrierte Gesamtkonzeption ausgesprochen. Eine Häufung in Derendingen und in der westlichen Südstadt lässt sich aber durch die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit nicht ganz vermeiden. Weitere mögliche Standorte in Derendingen wie der 2. Bauabschnitt in der Ludwig-Krapf-Straße, der Standort östlich der Konrad-Adenauer-Straße oder der Standort in der Primus-Truber-Straße wurden von der Verwaltung aber bewusst nicht weiter forciert. Zudem wird in einigen Bauprojekten wie den Neubauten am Hechinger Eck bereits von Anfang an ein Teil der Wohnungen für andere Nutzer zur Verfügung gestellt. Entsprechend den Schätzungen Stand April 2016 war kurzfristig mit 1200 geflüchteten Menschen in Derendingen (6.800 Einwohner) zu rechnen. Durch den abnehmenden Bedarf ist jedoch mittelfristig von einem Rückgang bzw. Entfall der Erstaufnahme und der vorläufigen Unterbringung auszugehen, so dass nach aktuellen Schätzungen ca. 220 Personen (Standorte Hechinger Eck Süd und Ludwig Krapf Straße) in der Anschlussunterbringung in Derendingen ein neues Zuhause finden. Am Standort Stuttgarter Straße ist zusätzlicher Wohnraum für ca. 120 bis 160 Geflüchtete vorgesehen. Insbesondere wegen der geplanten Grundrisse sollen die Gebäude vorwiegend mit Familien belegt werden. Ohne konkrete Planung ging man im Februar 2016 noch von ca. 80 bis 100 Personen aus, ein Mix von Einzelpersonen und Familien. Aus Sicht der Verwaltung ist die Integration der Menschen an den Standorten nicht gefährdet, gerade unter Anerkennung des hohen bürgerschaftlichen Engagements in der Stadt.
- Gebäudehöhen Neubau: Von Seiten der Öffentlichkeit wurde angeregt die Gebäude nicht höher zu planen als die Firsthöhe der bestehenden Gebäudes Stuttgarter Straße 12-24. Die geplanten drei bis viergeschossigen Gebäude sind absolut gesehen höher als die zweige-

schossigen Bestandsgebäude. Die Neubauten sind im Hinblick auf eine langfristige Weiterentwicklung des Quartiers nach Verlagerung der B 27 konzipiert. Eine Höhenbeschränkung auf den Bestand ist somit nicht sinnvoll. Durch die Ausbildung eines Sockelgeschosses und die Einbindung der Neubauten in die Topographie wird ein städtebaulich gut verträglicher Übergang zum Gebäudebestand im Süden hergestellt.

- Nutzung Neubauten durch Mieter der Bestandsgebäude: Von Seiten der Öffentlichkeit wurde angeführt, dass es sinnvoll wäre, die Neubauten auch oder gerade für Mieter der Bestandsgebäude zur Verfügung zu stellen. Ansonsten bestünden Bedenken, dass die nachbarschaftlichen Beziehungen belastet würden. Eine mittelbare Belegung ist eine gute Möglichkeit, die Integration der Geflüchteten zu befördern. Allerdings ist dies im vorliegenden Fall derzeit nicht möglich. Das Vorhaben soll mit Mitteln des Landesförderprogrammes „Wohnraum für Flüchtlinge“ (VwV-WoFlü) finanziert werden, welches (derzeit noch) keine Möglichkeit zur mittelbaren Belegung eröffnet.

2.3. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Die Neubauten könnten dann nicht gebaut werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten und die Kosten für die Gutachten (Lärm und Artenschutz) wurden von der Stadt übernommen. Die sonstigen Kosten werden vom Eigentümer im Zuge der Bauumsetzung übernommen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes unterliegt das Grundstück der Nachveranlagung zu einem Abwasserbeitrag. Der Grundstückseigentümer wurde hierüber informiert.