

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Südlich der Straße Heuberger Tor Weg"; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 32/2016

Anlagen: 4 Anlage 1_Bebauungsplan
Anlage 2_Textliche Festsetzungen
Anlage 3_Begründung
Anlage 4_Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2016 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 zwei Wohngebäuden geschaffen werden. Die Gebäude sollen in den ersten zehn Jahren vorrangig der kommunalen Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen dienen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Aktuell und in den nächsten Jahren ist mit vielen, durch die Universitätsstadt Tübingen unterzubringenden, geflüchteten Menschen zu rechnen. Die genaue Anzahl ist schwer zu beziffern, da sie unter anderem von den Entwicklungen in den Herkunftsländern der Geflüchteten wie auch von Entscheidungen auf bundespolitischer Ebene abhängig ist. Die derzeitigen Prognosen gehen davon aus, dass möglicherweise für bis zu 1.500 Menschen bis Ende des Jahres 2018 Anschlusswohnraum in Tübingen benötigt wird.

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. Die Standorte im Eigentum der Stadt wurden dann in einem Optionsvergabeverfahren an Investoren wie Bauträger, Genossenschaften, Baugruppen oder sonstige Projektträger vergeben. Das Plangebiet am Heuberger-Tor-Weg ist einer dieser Standorte.

Die beiden Optionsnehmer, die Kreisbaugesellschaft Tübingen und das Siedlungswerk planen auf dem Grundstück am Beginn des Heuberger-Tor-Wegs zwei aneinander gebaute Wohngebäude mit vier bzw. fünf Wohngeschossen und einem gemeinsamen, teilweise unterirdischen Garagengeschoss. Die beiden Gebäude sollen in den ersten 10 Jahren vorrangig für die kommunale Anschlussunterbringung von insgesamt ca. 80 geflüchteten Personen dienen.

Um die Flächen langfristig zu Wohnzwecken zu nutzen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 223 „Heuberg“, der für das Plangebiet nichtüberbaubare Grundstückfläche / Abstellplätze festsetzt, erforderlich. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

2. Sachstand

2.1. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet bildet den Auftakt der Bebauung zwischen Nordring und Heuberger-Tor-Weg und markiert den Übergang von freier Landschaft zum Siedlungskörper. Das keilförmige Grundstück ist sowohl in West-Ost-Richtung wie auch vom Heuberger-Tor-Weg nach Süden zum Nordring geneigt. Es liegt deutlich oberhalb des Nordrings. Die Planung für die künftige Regionalstadtbahn sieht vor, dass diese im Straßenraum des Nordrings verläuft. Der geplante Gebäuderiegel wird parallel zum Heuberger-Tor-Weg angeordnet, der Bereich der Böschung zum Nordring wird dadurch von Bebauung freigehalten und kann dann ggf. für die Verbreiterung der Verkehrsfläche genutzt werden.

Das geplante Gebäude besteht aus einem etwas höheren Kopfbau im Osten und einem nach Westen anschließenden niedrigeren Gebäuderiegel. Die Höhenstaffelung schafft einen harmonischen Übergang zu der angrenzenden 3 - 4 geschossigen Terrassenhausbebauung. Angesichts der in der Umgebung vorhandenen Hochhäuser (u. a. Heuberger-Tor-Weg 15, Hartmeyerstraße 2-6, Haydnweg 25) ist die maximal zulässige Gebäudehöhe, die für den Kopfbau eine sechsgeschossige bzw. unter Berücksichtigung des Aufgangs zur Dachterrasse siebengeschossige Bebauung zulässt, vertretbar. Die Dachflächen werden teilweise für ge-

meinschaftliche Dachterrassen genutzt, die etwa für die Anlage von Dachgärten (Hochbeete) zur Verfügung stehen.

In den beiden Gebäudehälften sollen Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen, die sowohl für Einzelpersonen als auch für Familien geeignet sind.

Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Nordring und den Heuberger-Tor-Weg. Die fußläufige Anbindung zum nahegelegenen Einkaufszentrum Wanne, zu Grundschule und Sporteinrichtungen ist über den Fußweg im westlichen Teil des Plangebiets und die nahegelegene Unterführung unter dem Nordring gewährleistet.

Bushaltestellen des Stadtbusverkehrs Tübingen, die von der Linie 5 alle 10-15 Minuten bedient werden, befinden sich in geringer Entfernung zum Plangebiet am Nordring.

2.2. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich der Straße Heuberger Tor Weg“ 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 ging aus der Öffentlichkeit 1 Stellungnahme und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 6 Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung sind der Anlage 4 dieser Vorlage zu entnehmen.

Aus der Öffentlichkeit wurde insbesondere zu der Parkplatzsituation und der Höhe der geplanten Bebauung Stellung genommen. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zur Freihaltung der für den Bau der Regionalstadtbahn erforderlichen Flächen abgegeben.

In der Informationsveranstaltung über die Projekte zur Anschlussunterbringung von geflüchteten Menschen am 27.09.2016 kam noch ein Hinweis zu den geplanten Dachterrassen. Diese sollten nicht für einen größeren Personenkreis und für lärmintensive Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Über den Bebauungsplan sind Regelungen hierzu kaum möglich, die Gebäude sollen aber langfristig im Eigentum der Optionsnehmer Kreisbaugesellschaft Tübingen und Siedlungswerk verbleiben und die Wohnungen vermietet werden. Sowohl die Kreisbaugesellschaft wie auch das Siedlungswerk haben zugesagt, dass die Nutzung der gemeinschaftlichen Dachterrassen auf die Bewohner beschränkt wird. Zum Schutz der Nachbarschaft sollen entsprechende Nutzungsregelungen und ggf. zusätzliche bauliche Maßnahmen getroffen werden.

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. Es wäre dann nicht möglich die Wohngebäude auf dem Grundstück zu errichten, die vorhandene Parkplatznutzung bliebe bestehen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten und die Kosten für die erforderlichen Gutachten zum Bebauungsplan (Lärm und Artenschutz) werden von der Stadt übernommen.