

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Wennfelder Garten - 2. Bauabschnitt; Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans**
Bezug: 460/2012
Anlagen: Anlage 1 Freiraumkonzept mit Ersatzpflanzung und Baumerhalt

Zusammenfassung:

Die GSW beabsichtigt im zweiten Bauabschnitt des Wohnbauprojekts „Wennfelder Garten“ in den geplanten Gebäuden den Wohnungsmix zu Gunsten einer größeren Anzahl kleiner Wohnungen zu ändern. Dies hätte Auswirkungen auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze und damit auf die Dimensionierung der Tiefgarage. Zur Errichtung einer größeren Tiefgarage wäre es erforderlich, zwei im Bebauungsplan festgesetzte Baumgruppen zu entfernen und entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dazu ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Die Verwaltung plant, der Baumfällung der fünf Birken zuzustimmen und entsprechende Auflagen für Ersatzpflanzungen vertraglich zu sichern. Die Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten Ziele zwischen Begleitkreis, Verwaltung und GSW kann damit unter Einbezug der Kompensationspflanzung sichergestellt werden und die durchgrünte Struktur bleibt erhalten.

Ziel:

Information des Gemeinderates über die Absicht der Verwaltung den Erhalt zweier Baumgruppen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wennfelder Garten“ (zwei Birken gegenüber der Kirch am Eck und drei Birken vor den bereits abgebrochenen Gebäuden Görlitzer Weg 7) dem Ziel der Realisierung von nachgefragten 1- bis 2-Zimmerwohnungen zurückzustellen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

In den Jahren 2011 und 2012 wurde auf Grundlage des Ergebnisses einer Mehrfachbeauftragung ein Bebauungsplan für die Neubebauung einer größeren Fläche im Wennfelder Garten aufgestellt. Für das Vorhaben wurde zwischen der Universitätsstadt Tübingen und den Vorhabenträgern GWG Tübingen und GSW Sigmaringen ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich die GSW Sigmaringen unter anderem, insgesamt 6.300 m² Bruttogeschossfläche geförderten Wohnraum zu erstellen. Das Plangebiet der GSW Sigmaringen sollte in 4 Bauabschnitten realisiert werden. Im 1. Bauabschnitt (westlicher Teil) sollten drei Gebäude mit einer angebundenen Tiefgarage realisiert werden. Dieser Bauabschnitt ist zwischenzeitlich umgesetzt und ca. 50 % der Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Auf Wunsch des aus der Bürgerschaft initiierten Begleitkreises hat die GSW die ursprüngliche Planung weiter entwickelt. Bei der Umsetzung des Projektes zeigte sich, dass die Gesamtplanung bisher zu wenig Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte vorsah. Der anstehende 2. Bauabschnitt sieht nunmehr eine größere Anzahl an kleinen Wohneinheiten vor, was auch unter Anwendung der neuen Stellplatzsatzung einen höheren Bedarf an Stellplätzen als in der Vorplanung nach sich zieht. In der Folge müssen die geplanten zwei Tiefgaragen unter den Gebäuden so vergrößert werden, dass es sinnvoll ist, eine gemeinsame Tiefgarage zu errichten. Im Bereich der geplanten Tiefgarage sind zwei Baumgruppen planungsrechtlich festgesetzt, die entfernt werden müssten.

In diesem Zusammenhang ist die Verwaltung von der GSW Sigmaringen in einem noch frühen Planungsstadium angefragt worden, ob eine Befreiung von im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäumen in Aussicht gestellt werden kann. Die Planungsabsichten der GSW wurden mit der aktiven Bürgerschaft kommuniziert und von dieser negativ bewertet. Hier tritt ein Zielkonflikt aus den gleichzeitig gewünschten kleinen Wohnungen und einem Baumerhalt auf.

2. Sachstand

Von Seiten der GSW wurden unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten für eine wirtschaftliche Unterbringung der erforderlichen Stellplätze untersucht. Dies führte zu der Überlegung, die ursprünglich geplanten Bauabschnitte 2 und 3 mit ursprünglich getrennten Tiefgaragen zusammenzulegen und die entstehenden 106 Wohneinheiten mit nur einer Tiefgarage zu versorgen. Durch die notwendig gewordene Vergrößerung der Tiefgarage und den Anschluss an die bestehende Tiefgarage des ersten Bauabschnitts ist der Erhalt von zwei planungsrechtlich festgesetzten Baumgruppen nicht mehr möglich.

Eine Alternativplanung, die den Erhalt der Bäume vorsieht, würde nach Berechnung der GSW zu Mehrkosten von 150.000 bis 180.000 € führen. Die GSW Sigmaringen hat deshalb von einem Sachverständigenbüro (Gutachter öbv Dipl.-Ing. (FH) Roland Schindler) ein Baumgutachten erstellen lassen, das Aussagen zu Vitalität und Lebenserwartung der fünf betroffenen Birken gibt. Das Gutachten schließt die Stressfaktoren auf die Gehölze durch die Bebauung und die nachfolgende veränderte Situation im Wurzel-, sowie Kronenbereich mit ein. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Durch die stammnahen Abgrabungen wird die Verkehrssicherheit einzelner Birken unmittelbar herabgesetzt. Es sind darüber hinaus noch andere kurz- und mittelfristige Folgen zu erwarten. Die Bäume werden ihre ästhetische Funktion verlieren. Durch die vermehrte Totholzbildung ist mit einem erhöhten Kontroll- und Pflegeaufwand zu rechnen. Die Summe der bereits verursachten Schäden (durch Bodenverdichtung beim Abriss) und die zu erwartenden Beeinträchtigungen während und nach der Bauphase lassen aus Sicht des Unterzeichners eine Fällung der beiden beschriebenen Birkengruppen unumgänglich erscheinen.

Sollen die Bäume trotz der zu erwartenden Folgen an ihrem Standort bleiben sind umfangreiche Maßnahmen notwendig: Neben der Anlage von Wurzelschutzvorhängen sind Schnittmaßnahmen zwingend erforderlich. Während und über die Bauphase hinaus ist ein umfangreiches Baumpflegetmanagement nötig. Dieses muss unter anderem ein Bewässerungskonzept, Bodenaustausch und die Überwachung durch eine Baumpflegefirma beinhalten. Außerdem sind zur Klärung der Sicherheit nach den Abgrabungen Zugversuche nach Elasto-/Inclinomethode durchzuführen.

Selbst wenn die Maßnahmen optimal verlaufen sollten, ist der zukünftige Erhalt der Bäume am Standort keineswegs gewährleistet.“ (Schindler, R.; Gutachterliche Stellungnahme zur Erhaltungswürdigkeit zweier Birkengruppen im Zusammenhang einer Baumaßnahme, Eisenhutstr., Tübingen, Teil I; S. 13; April 2017).

Die Birken befinden sich bereits in der Alterungsphase. Diese folgt auf die Reifephase, das Höhenwachstum ist bereits abgeschlossen. Biologische Schäden treten in der Alterungsphase (bei Birken ca. nach 50 Jahren) häufiger auf, was die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Vermehrte Kontrollen und Sicherungsmaßnahmen werden notwendig.

Der Erhalt der Bäume ist auf Grund der Aussagen des Gutachters und auch in Anbetracht der Mehrkosten für die Tiefgarage nicht verhältnismäßig.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung hält die Fällung der fünf Birken für vertretbar, um das Ziel der Errichtung von mehr geförderten Kleinwohnungen zu erreichen. Sie empfiehlt damit auch eine Ausnahme von der vertraglich geregelten Verpflichtung zur Einhaltung des Freiraumkonzepts nach § 1 Abs. 2 des städtebaulichen Vertrages vom 28.01.2013.

Um den Verlust der Bäume zu kompensieren wird von Seiten der Verwaltung ein Ersatz z.B. durch mehrstämmige Sand-Birken mit 6-9 m Höhe, empfohlen. Die Verwaltung will mit der GSW ein Konzept entwickeln um auch eine entsprechende Wirkung der Bäume in den Straßenraum zu erzielen und dies vertraglich zu sichern. Darüber hinaus ist die GSW bereit, bereits zur Fällung vorgesehene Bestandsbäume, die im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt sind, zu erhalten (s. Anlage 2).

Die GSW stellt in einem Schreiben an Verwaltung und Gemeinderäte vom 01.04.2017 dar, dass es nicht um Gewinnmaximierung sondern um eine langfristige Darstellbarkeit ihres Wirtschaftsunternehmens ginge. Allein im Wennfelder Garten bringe sich das Unternehmen mit insgesamt 150 geförderten Wohnungen sehr aktiv im Tübinger sozialen Wohnungsbau ein. Bei Einsparung der Mehraufwendungen durch den Baumerhalt bietet die GSW an, die Bindungsdauer für die im 2. Bauabschnitt geplanten geförderten Wohnungen von derzeit 15 Jahren auf 20 Jahre zu erhöhen. Dieses Angebot wird von der Verwaltung zur Kenntnis genommen und begrüßt. Eine Koppelung der Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungs-

plans kann jedoch mit diesem Angebot nicht einhergehen. Die Neupflanzung der Bäume und der Erhalt weiterer Bäume werden in einem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag geregelt.

4. Lösungsvarianten

Die Universitätsstadt Tübingen könnte auch auf den Erhalt der Bäume bestehen. Dies würde dazu führen, dass mit erheblichem Aufwand und Mehrkosten während der Bauphase und darüber hinaus die Bäume geschützt und betreut werden müssen, ohne dass eine große Sicherheit für deren langfristigen Erhalt besteht. Für die GSW würde dies bedeuten, dass die Umplanung zu kleineren Wohnungen und die Veränderung der Planungen mit erheblichen Mehrkosten verbunden wären.

5. Finanzielle Auswirkungen

keine