

## **Beschlussvorlage**

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Doblerstraße 21" mit Vorhaben- und Erschließungsplan; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss</b>
Bezug:	35/2017
Anlagen: 5	Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 31.08.2017 Anlage 3: Begründung vom 31.08.2017 Anlage 5: Auswertung Stellungnahmen vom 31.08.2017 Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 31.08.2017 Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungspläne vom 31.08.2017

---

### **Beschlussantrag:**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.08.2017 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### **Ziel:**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doblerstraße 21“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gewerblich und zu Wohnzwecken genutztes Gebäude geschaffen werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Grundstück Doblerstraße 21 befindet sich derzeit ein Bestandsgebäude, welches ehemals als Verwaltungsgebäude für das Landratsamt Tübingen diente. Die Nutzung wurde im Frühjahr 2006 an den Standort in den Mühlbachäckern verlagert. Seither konnte das Grundstück keiner langfristigen neuen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Doblerstraße 21“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zu gleichen Teilen gewerblich und zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden. Die Baugemeinschaft D21 GbR und Emil Steidle GmbH & Co KG haben die Flurstücke Nr. 925 und 925/2 zu diesem Zweck von GWG und Kreisbau Tübingen 2015 erworben. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Tübingen hat die Baugemeinschaft D21 GbR und Emil Steidle GmbH & Co KG als Vorhabenträger ein Baukonzept entwickelt, das den städtebaulichen Zielvorstellungen einer innerstädtischen Wohn- und Gewerbenutzung entspricht.

Da die geplante Bebauung zugunsten einer dauerhaften Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht umsetzbar ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Doblerstraße 21“ erforderlich, der den in diesem Bereich seit 31.03.1995 geltenden Bebauungsplan „Nordwestlicher Österberg“ überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

Mit Schreiben vom 16.10.2016 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

### 2. Sachstand

#### 2.1. Städtebauliches Konzept / Baukonzept

Das geplante Vorhaben befindet sich in exponierter innerstädtischer Lage östlich der historischen Altstadt. Durch den steil in Richtung Brunnenstraße abfallenden Nordwesthang eröffnen sich Blickbeziehungen zur Nordstadt und zum Schloss Hohentübingen.

Das Baukonzept sieht die Ergänzung und Aufstockung der hangseits dreigeschossigen Bestandsbebauung mit einer gleichgewichtigen Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vor.

Das Bestandsgebäude soll in seine ursprüngliche Büronutzung wieder zurückgeführt sowie um zwei weitere Geschosse mit Wohnnutzung mit drei Wohnungen ergänzt werden. Damit erscheint das Gebäude zur Doblerstraße hin fünfgeschossig. Im Bestandsbau sind Büroräume für Kleinst- und Kleinunternehmen von Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten, Lichtplaner, Elektroplaner, Statiker, Bauzeichner und Visualisierer („Haus der Planer“) vorgesehen.

Es ist eine anteilige Eigennutzung sowohl der Wohn- als auch der Gewerbeeinheiten durch die Bauherren vorgesehen und ermöglicht somit Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden.

Auf dem benachbarten Grundstück Flurstück Nr. 925/2 soll ebenfalls ein Komplex aus Büro- und Wohnnutzung entstehen. Der fünfgeschossige Neubau mit zwei Sockelgeschossen ist

ebenso wie der Gebäudeteil auf dem westlichen Grundstück in seiner Tiefe unterschiedlich gestaffelt und nimmt die Formensprache und Gliederung des Bestandsgebäudes in analoger Weise auf. In den Obergeschossen sind sieben Wohnungen mit 110 bis 210 m<sup>2</sup> geplant, im Erdgeschoss soll ein Teil der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze und Nebenräume untergebracht werden und in den zwei Hanggeschossen sollen Micro-Büroeinheiten zwischen 35 und 55 m<sup>2</sup> entstehen.

Beide Grundstücke werden als gemeinschaftliches Vorhaben überplant und sind gestalterisch als Einheit erkennbar.

## 2.2. Barrierefreiheit

Der Projektträger hat sich bereit erklärt, im Durchführungsvertrag über den aus der LBO zu fordernden Maßnahmen hinaus festzuschreiben, dass zwei barrierefreie Wohnungen im ersten Obergeschoss des Gebäudes Doblerstraße 21 (Flurstück 925/2) realisiert werden. Für diese Wohnungen wird der Nachweis der Barrierefreiheit gemäß § 35 LBO in Verbindung mit der Umsetzung der DIN 18040, Teil 2 geführt- soweit die Einzelbestimmungen durch die Liste der technischen Baubestimmungen LTB bauaufsichtlich eingeführt sind. Zusätzlich werden sechs ohne Barrieren erreichbare Wohnungen errichtet werden, so dass eine spätere Nutzung für mobilitätseingeschränkte Menschen möglich ist bzw. zu einem späteren Zeitpunkt durch einfache bauliche Änderungen die Nutzung für diesen Personenkreis ermöglicht wird.

## 2.3. Infrastrukturkostenbeitrag und Verzicht auf Anteil sozialen Wohnungsbau

Aufgrund der anspruchsvollen Topografie, Gründungserschwerissen aufgrund der vorhandenen Geologie mit bestehender Stollenanlage, sowie der Integration des Bestandsgebäudes in das Bebauungskonzept, ist die Entwicklung des ehemaligen Verwaltungsstandorts mit einem erhöhten Kostenaufwand verbunden. Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen sollen zudem 50 Prozent der Nutzfläche für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.

Angesichts der erschwerten Baubedingungen sowie der verminderten Wertschöpfung des Vorhabens aufgrund der geforderten Nutzungsmischung wird auf eine Beteiligung des Vorhabenträgers an den Infrastrukturfolgekosten und auf die Forderung nach Herstellung von Wohnungen mit Sozialbindung verzichtet. Dies war bereits Bestandteil der Beratungen zu Vorlage 35/2017.

## 2.4. Verfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 06.02.2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doblerstraße 21“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 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 25.02.2017 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planauslage in der Zeit von Montag, den 06.03.2017 bis ein-

schließlich Montag, den 20.03.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 20.03.2017 aufgefordert.

Ergänzend wurde die Öffentlichkeit am Mittwoch, den 08.03.2017 über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die Auswirkungen der städtebaulichen Planung in einer öffentlichen Informationsveranstaltung informiert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange neun Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung in der Planung sind der Anlage 5 der Sitzungsvorlage zu entnehmen.

#### *Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden insbesondere Aspekte der Höhenentwicklung - vor dem Hintergrund der Nähe zu denkmalgeschütztem Bestand-, des Artenschutzes sowie des Baugrunds und der Gründung thematisiert.

Alle Aspekte wurden einer weiteren Prüfung und Abwägung unterzogen und ggf. im Rahmen eines Gutachtens erkundet (siehe Punkt 2.5). Wesentliche Änderungen der Planung resultierten daraus nicht.

## 2.5. Gutachten

#### *Baugrund- und Gründungsgutachten*

In Vorbereitung der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Doblerstraße 21“ wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt, das die Untergrundverhältnisse am Standort des geplanten Neubaus analysiert. Die Grundlage bildeten der Entwurf der Vorhaben- und Erschließungspläne vom 09.02.2017 sowie die Planunterlagen zur Bestandsbebauung und zum Luftschutzstollen.

Die wesentlichen Ergebnisse des Baugrund- und Gründungsgutachten bezüglich der Gründung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Auf den vorhandenen Gesteinsschichten lassen sich unter Beachtung der Vorgaben und der DIN 1054 statisch sichere Gründungen vornehmen.
- Aus den Bestandsunterlagen zum Luftschutzstollen sowie aus Erkenntnissen einer Stollenbegehung am 03.06.2015 ergibt sich für die Aufstockung und den Anbau des Bestandsgebäudes (Flurstück 925), dass in diesem Bereich keine Gefährdung für die geplante Baumaßnahme besteht. Im Bereich des geplanten Neubaus (Flurstück 925/2) wurde die Stollenanlage verpresst. Aus Sicherheitsgründen sind zusätzlich die statisch erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

#### *Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Somit ist eine formale Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich. Die Umweltbelange werden trotzdem im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

Da bei der Umsetzung des Bebauungsplans Verbote des speziellen Artenschutzes nach §§ 44ff. BNatSchG entgegenstehen könnten, wurde eine gutachterliche Einschätzung zum Habitatpotenzial erstellt.

Es wird ein Vorkommen von Vögeln aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen erwartet. Deshalb darf die notwendige Entfernung von Gehölzen nur gemäß § 39 BNatSchG erfolgen (Beachtung der Vogelbrutzeit). Die größeren Bäume, insbesondere auch der Höhlenbaum im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze, sind zu erhalten. Sollte die Umsetzung des Bauvorhabens die Rodung des gesamten Gehölzbestandes erforderlich machen, ist vorab eine vertiefende avifaunistische Untersuchung der Fläche notwendig und entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Auf Grundlage des Gutachtens wurde der ältere Baum im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze über ein Pflanzehaltungsgebot im Rahmen des Bebauungsplans gesichert.

## 2.6. Planungskostenvertrag / Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger hat sich in einem separaten Planungskostenvertrag dazu verpflichtet, die bei der Stadt im Zusammenhang mit dem Projekt anfallenden Planungskosten und die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen, die im Verfahren für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich werden.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit den beiden Vorhabenträgern u.a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne innerhalb angemessener Frist
- Sicherung eines Anteils von jeweils 50% der geplanten Nutzfläche zugunsten einer gewerblichen Nutzung sowie Wohnnutzung
- Erwerb eines Teilbereichs des Flst.-Nr. 499/2 (Doblerstraße) gemäß Grunderwerbsplan vom 09.07.2017 von der Universitätsstadt Tübingen zugunsten der Parkierung und Erschließung des Plangebiets nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens
- Festschreibung des Energiestandards „KfW-Effizienzhaus 70“
- Herstellung und Übernahme der Kosten für die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal, Ablösung des Abwasserbeitrags
- Regelungen zur Herstellung barrierefreier Wohnungen

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

## 4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Die städtebaulichen Ziele könnten auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts jedoch nicht umgesetzt werden. Das derzeit geltende Planungsrecht bliebe bestehen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der für das Verfahren erforderlichen Gutachten.