

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Sandra Gmehling Telefon: -2761

Stefanie Lausch Telefon: -2762

Gesch. Z.: 71/La

Vorlage 322/2011

Datum 15.09.2011

Beschlussvorlagezur Behandlung im: **Gemeinderat**Zur Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ortsbeirat Lustnau**

Betreff: Bebauungsplan "Alte Weberei" in Tübingen - Lustnau

1. Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung zu den geänderten Teilen der Planung
2. Satzungsbeschluss für einen Teilbereich

Bezug: 128/2010, 370/2010, 57/2011, 228/2011

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 15.03.2011/ 15.06.2011
Anlage 2: Verfahrens- und Datenübersicht

In den Planunterlagen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben; es wird auf die Anlagen in Vorlage Nr. 228/2011 verwiesen.

Beschlussantrag:

1. Nach der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und zum geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2011/ 15.06.2011 vorgetragenen Stellungnahmen entsprechend Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen (vgl. auch Vorlage 322a/2011).
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.03.2011/ 15.06.2011 wird gemäß der Abgrenzung in Anlage 1 nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2011/ 15.06.2011 werden gemäß der Abgrenzung in Anlage 1 nach § 74 Landesbauordnung Baden- Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers auf dem ehemaligen Firmenareal der Fa. Egeria.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Nach Abschluss des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes „Lustnau - Süd“ im Januar 2010 und der nachfolgenden kooperativen Mehrfachbeauftragung im April 2010 wurde der 1. Rang des Architekturbüros Hähnig + Gemmeke, Tübingen mit Landschaftsarchitekt Stefan Fromm, Dettenhausen in enger Abstimmung mit der Verwaltung weiter bearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf basiert auf dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf. Nach dem Ende der ersten öffentlichen Auslegung vom 11.04.2011 – 13.05.2011 wurde der Bebauungsplanentwurf entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen und der bereits vorliegenden Änderungswünsche aus der Vermarktung überarbeitet.

2. Sachstand

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften i. d. Fassung vom 15.03.2011/ 15.06.2011 und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden vom Planungsausschuss am 11.07.2011 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Entwurf erneut öffentlich ausulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden.

Wichtige Änderungen, die Bestandteil der erneuten öffentlichen Auslegung waren, lagen vor allem in der Vergrößerung der Tiefgaragenbaufenster, der Überarbeitung der Artenlisten der Pflanzgebote, der Festsetzung verminderter Abstandsflächen in Teilbereichen, der Ermöglichung gemeinschaftlicher Dachterrassen sowie verschiedener kleinerer Plananpassungen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.07.2011 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2011/15.06.2011 von Montag, den 25.07.2011 bis einschließlich Freitag, den 02.09.2011 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 02.09.2011 aufgefordert.

2.1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung 6 Stellungnahmen ein, die sich mit Ausnahme einer Stellungnahme nicht auf den Bebauungsplanentwurf „Alte Weberei“ sondern auf das Queck-Areal beziehen. Das Queck-Areal war und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes „Alte Weberei“.

Östlicher Bereich B 10 (Nr. 1)

Der Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes und der Jugendeinrichtungen wurde zunächst aus dem Planverfahren herausgenommen, um verschiedene Varianten zur Lösung des Lärmkonfliktes mit den benachbarten Jugendeinrichtungen zu prüfen. Nicht verständlich sei, weshalb nun auch der nördliche Teil -B 10-, der eine Bebauung mit insgesamt 4 Doppelhaushälften vorsieht, einschließlich der angestrebten öffentlichen Fußwegeverbindung zum Feldweg in Verlängerung der Konzenbergstraße aus dem Plangebiet herausgenommen wurde. Diese Bereiche stehen nutzungsmäßig nach den vorliegenden Gutachten in keinerlei (Lärm-)Konflikt zu den Jugendeinrichtungen. Daher wird beantragt, den Bereich B 10 aus wirtschaftlichen Gründen in die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wieder aufzunehmen.

Letztendlich bestünde auch seitens der Stadt hierfür ein entsprechendes Interesse, befindet sich doch im dortigen Bereich auch der im bisherigen Planentwurf vorgesehene Fußweg, der umgehend realisiert werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Alle Flächen, für die sich aus dem Lärmkonflikt mit den angrenzenden Jugendeinrichtungen heraus Änderungen, insbesondere des Gebietscharakters, ergeben könnten, wurden in der 2. öffentlichen Auslegung vorerst aus dem Bebauungsplanverfahren ausgeklammert. Dies betrifft auch die beiden Doppelhäuser in Bereich B 10 Ost.

Zum Zeitpunkt der 2. öffentlichen Auslegung war zudem noch nicht abschließend geklärt, wie die Grundstücke B 10 Ost, die Lage des Fußweges und die zukünftige Grundstücksgrenze der Fa. Sanko in Zukunft verlaufen werden. Auch aus diesem Grunde wurde die Festschreibung des östlichen Teilbereiches, bis zur abschließenden Klärung, zurückgestellt.

Die Realisierung der Alten Weberei wird in mehreren Bauabschnitten ablaufen.

Die Herstellung des östlichen Fußweges zum Herrlesberg ist erst in einem späteren Bauabschnitt geplant.

2.2. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die nicht bereits Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren (vgl. Vorlage 228/2011).

2.3. Weiteres Verfahren

Um den Lärmkonflikt zwischen den angrenzenden Nutzungen und den Jugendeinrichtungen zu lösen, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Braunstein + Berndt GmbH, Backnang verschiedene Varianten zur Lösung des Lärmkonfliktes (Verlegung des Jugendclubstandorts, Lärmschutzwand) ausgearbeitet. Die Varianten sind innerhalb der Verwaltung und mit den Eigentümern zu prüfen und zu diskutieren, was noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Der Lärmkonflikt betrifft nur einen östlichen Teilbereich des Plangebietes, weshalb dieser vorerst vom Bebauungsplanverfahren abgekoppelt wird. Da gegen den westlichen Teil des Bebauungsplanes (s. Abgrenzung in Anlage 1) keine Bedenken bestehen, soll dieser Teil als Satzung beschlossen werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Keine

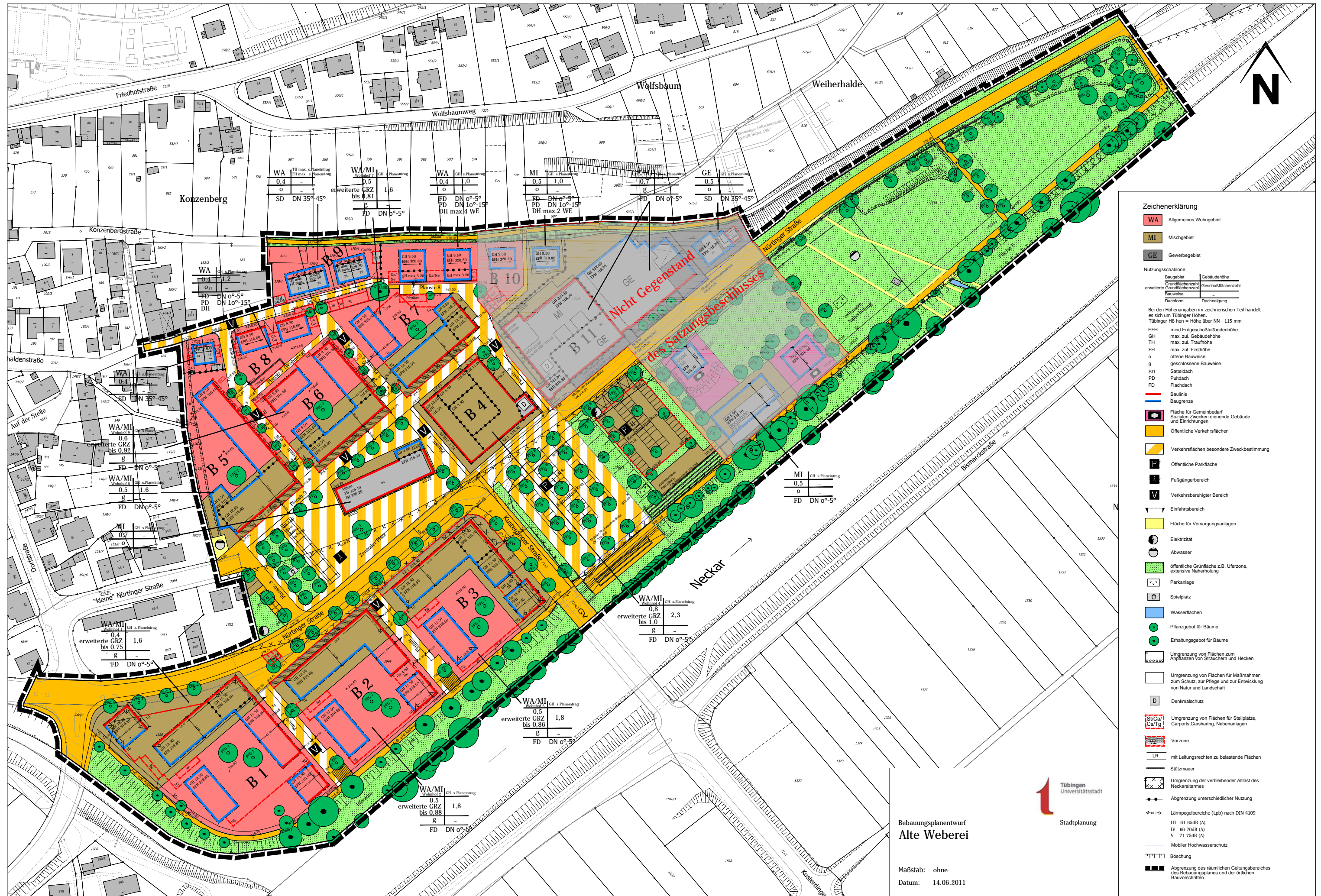
5. Finanzielle Auswirkungen

Keine

6. Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 15.03.2011/ 15.06.2011

Anlage 2: Verfahrens- und Datenübersicht



Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan „Alte Weberei“			Gemarkung Tübingen - Lustnau
			Stadtgebiet / Stadtteil Lustnau
Baugebiet: WA / MI / GE			Gebietsgröße: 9,6 ha
Baugrund- stücke:	Wohneinheiten: ca. 300 neue Wohnungen ca. 700 neue Einwohner	Gewerbeeinheiten: ca. 100 neue Arbeitsplätze	Baudichte in E / ha ca. 110 EW/ha
Sonstige Nutzung: Gemeinbedarf: Jugendeinrichtungen			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Anpassung im Parallelverfahren			
<u>Anlass der Planung</u> Das ehemalige Betriebsgelände der Firma Egeria in Tübingen - Lustnau soll zu einem die lebendigen Stadtquartier entwickelt werden, das Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet. Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung in Teilen ergänzt.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der städtebaulichen Ziele			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			17.05.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			
- Informationsveranstaltung			28.07.2010
- Planauslage			12.07.2010 – 13.08.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			06.07.2010
Auslegungsbeschluss			28.03.2011
Öffentliche Auslegung			
- Informationsveranstaltung			13.04.2011
- Planauslage			11.04.2011 – 13.05.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			30.03.2011
Behandlung der Stellungnahmen			11.07.2011
Erneuter Auslegungsbeschluss			11.07.2011
Öffentliche Auslegung			25.07.2011 – 02.09.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			12.07.2011
Behandlung der Stellungnahmen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			