

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfrondorfer Str./Kirchgraben"; Behandlung der Stellungnahmen, Zustimmung zum Durchführungsvertrag, Satzungsbeschluss
Bezug:	03/2010, 83/2015, 245/2017
Anlagen: 6	Anlage 1: Abwägung Stellungnahmen vom 24.1.2018 Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans vom 24.1.2018 Anlage 3: Textliche Festsetzungen vom 24.1.2018 Anlage 4: Begründung vom 24.1.2018 Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungspläne vom 24.1.2018 Anlage 6: Durchführungsvertrag mit Anlagen

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3(2) und § 4(2) Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.01.2018 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Anlage 1 dieser Vorlage abgewogen.
2. Dem Abschluss des Durchführungsvertrages mit der Dr. Rall & Söhne GmbH entsprechend der Anlage 6 dieser Vorlage wird zugestimmt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfrondorfer Str./Kirchgraben“ in der Fassung vom 24.01.2018 wird nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.01.2018 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfrondorfer Straße/Kirchgraben“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des rückwärtigen Bereichs der Bestandsgebäude Pfrondorfer Straße 4 und 6 hin zu Wohnbebauung innerhalb eines Mischgebiets als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden. Mit dem Projekt soll dringend benötigter Wohnraum in Tübingen neu geschaffen, ein Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum geleistet und gleichzeitig der angrenzende Grünraum des Kirchgrabens freiräumlich aufgewertet werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Niemeyer-Verlag hat seinen Betrieb auf den Grundstücken Pfrondorfer Straße 4 und 6 vor einigen Jahren aufgegeben. Das Druckereigebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich wird seitdem nicht mehr genutzt, die Fläche liegt brach. Das Immobilienunternehmen Dr. Rall & Söhne GmbH hat die Grundstücke von den damaligen Eigentümern erworben, mit dem Ziel, die Bestandsgebäude an der Pfrondorfer Straße zu sanieren und im rückwärtigen Bereich vorwiegend Wohnbebauung zu realisieren.

Bereits im Jahre 2009 wurde das Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart von der Universitätsstadt Tübingen beauftragt, eine städtebauliche Studie für den Bereich der Pfrondorfer Straße insgesamt zu erarbeiten, da sich im Umfeld mittelfristig Neuordnungen im Bestand abzeichneten. Auf der Basis der hierüber lokalisierten übergeordneten Innenentwicklungspotentiale wurden für den vorliegenden Teilbereich städtebauliche Eckpunkte einer ortsbildverträglichen Entwicklung definiert. In Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen wurde durch den Investor auf dieser Basis eine Mehrfachbeauftragung mit drei Architekturbüros durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt, eine Änderung des in diesem Bereich geltenden Bebauungsplanes Nr. 398 „Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße“ ist deshalb erforderlich. Das Immobilienunternehmen Dr. Rall & Söhne GmbH als Investor hat mit Schreiben vom 12.02.2015 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

2. Sachstand

2.1. Städtebauliches Konzept

Aufgrund des heterogenen Umfelds, bestehend aus sehr unterschiedlichen Gebäuden und Nutzungen in einer bewegten Topografie, und der Lage am westlichen Eingang zum öffentlichen Grünbereich des Kirchgrabens wird mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt, eine qualitätsvolle städtebauliche Einbindung in die Umgebung und eine aufgelockerte, maßvolle Bebauung sicherzustellen.

Das städtebauliche Konzept nimmt die kleinteilige Struktur Lustnau auf und bindet sowohl die Bestandsgebäude entlang der Pfrondorfer Straße als auch den Grünraum des Kirchgra-

bens räumlich mit ein. Es besteht aus zwei zueinander im rechten Winkel stehenden Baukörpern, die zusammen mit der Bestandsbebauung einen kleinen Quartiersplatz in der Mitte des Plangebiets umschließen. Der Quartiersplatz übernimmt zum einen die Verteilerfunktion für die Erschließung der Gebäude und soll zum anderen als gemeinschaftlicher Außenbereich mit Sitz- und Spielmöglichkeiten zum Treffpunkt für das soziale Miteinander von Bewohnern und Besuchern werden. In Nord-Süd-Richtung entsteht eine neue, öffentlich zugängliche Wegeverbindung mit wasserdurchlässigen Belägen durch das Plangebiet, die den Bereich um die Pfrondorfer Straße, über den neuen Platz mit dem Grünraum des Kirchgrabens verbindet. In südlicher Verlängerung des neuen Weges zwischen den Neubauten hindurch besteht zudem Anschluss an den bestehenden Weg östlich des Parkplatzes in Richtung des Lustnauer Zentrums mit großem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Durch die Gebäudeanordnung werden zum Kirchgraben nach Süden und zur Gewerbebebauung nach Osten hin klare städtebauliche Kanten ausgebildet, wobei der Grünraum im Süden bis an die neuen Gebäude herangeführt wird. Der Kirchgraben soll im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Zuge der geplanten Entwicklung entbuscht und durch Geländemodellierungen und neue Baumpflanzungen freiräumlich aufgewertet werden. Die beiden Gebäude selbst sind dreigeschossig mit darüber liegendem zurückversetztem Staffelgeschoss. Insgesamt sind 27 neue Wohnungen geplant, alle sind gut orientiert und belichtet. Das Spektrum ist breit gefächert und reicht von 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, zum Teil auch WG-geeignet. In den beiden Obergeschossen erhalten die Wohnungen einen privaten Freibereich in Form von wettergeschützten Loggien, den Erdgeschosswohnungen steht zusätzlich ein privater Garten zur Verfügung. Im obersten Staffelgeschoss liegen schließlich großzügige Penthousewohnungen mit attraktiven Dachterrassen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter der Neubebauung untergebracht. Von hier aus sind die Wohnungen über Treppenhäuser und Aufzüge erreichbar. Als Zufahrt wird das bestehende Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger von Westen genutzt. Im Zuge der Entwicklung soll die bestehende PKW-Erschließung für die westlich angrenzenden Bestandsgebäude und die Neuplanung optimiert werden. Momentan ist in diesem Zusammenhang kein Begegnungsverkehr möglich. Da aus verkehrlicher Sicht eine Signalisierung der Zufahrt und aus freiräumlicher Sicht eine Verbreiterung derselben wenig Sinn macht, sollen punktuell zwei PKW-Ausweichbuchten bestehende Gefahrenpotentiale beseitigen. Gleichzeitig wird das mittige Abstandsgrün zwischen der Zufahrt und dem Fuß- und Radweg des Kirchgrabens verbreitert und mit Bäumen gegliedert, um das Entree in den Grünraum attraktiver zu gestalten.

2.2. Beitrag des Projekts zum bezahlbaren Wohnen und zur Barrierefreiheit

Die ersten Gespräche mit dem Vorhabenträger über eine Änderung des Planungsrechts haben bereits 2008/2009 stattgefunden, das Vorhaben konnte jedoch aufgrund anderer Prioritäten im Planungsamt nicht vorher gestartet werden. Zu diesem Zeitpunkt spielte die Frage eines Anteils an bezahlbarem Wohnraum noch keine relevante Rolle, da es kein entsprechendes Landesprogramm gab und das Vorhaben für eine planungsrechtliche Änderung außergewöhnlich klein ist. Im Zuge des 2015 wieder aufgenommenen Projektes hat die Verwaltung das Thema mit dem Investor angesprochen, die Varianten überprüft und im Auftrag der politischen Gremien (Ortsbeirat und Planungsausschuss) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens folgende Vereinbarung getroffen:

Der Vorhabenträger leistet im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans trotz der sehr langen Entwicklungszeit und der geringen Größe seines Projektes einen Beitrag zur Realisierung von preisgebundenem Wohnraum in Tübingen. Im Durchführungs-

vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden der Investor oder andere Vermieter aus der Dr. Rall Immobiliengruppe deshalb verpflichtet, einen Anteil von 20% der geplanten Wohnfläche (375 qm) für eine Dauer von 15 Jahren zu einer Miete von 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten. Als ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb des Plangebiets werden 12 Euro/qm angesetzt. Das virtuelle finanzielle Opfer im Vergleich zur normalen Vermietung, das der Investor bei regulärem Nachweis im Plangebiet zu tragen hätte, beträgt damit: 4 Euro Mietverlust x 375 qm x 12 Monate x 15 Jahre = 270.000 Euro. Alternativ kann der Vorhabenträger mit Zustimmung der Stadt die Verpflichtung auch außerhalb des Plangebiets in Form von bestehenden studentischen Zimmern im Bestandsgebäude Gösstraße 55 nachweisen. Es handelt sich um das Edith-Stein-StudentInnenwohnheim aus den 60er Jahren, das innerhalb der letzten 10 Jahre saniert wurde (Fassade, Dach, BHKW, Photovoltaikanlage, WLAN, etc.) und 10 qm große, voll möblierte Zimmer mit verschiedenen Gemeinschaftsräumen (Partyraum, Klavierzimmer, etc.) bereithält. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in diesem Fall auf 10 €/qm im Monat festgesetzt. Die oben genannten Konditionen und der zu erbringende Verlustbetrag bleiben gleich. Die Gegenrechnung lautet damit: 3,3 Euro Mietverlust x 455 qm (entspricht ca. 1 Geschoss) x 12 Monate x 15 Jahre = 270.000 Euro. Die Zimmer sind in diesem Fall an Studierende mit BAföG-Berechtigung oder an vergleichbar Bedürftige zu vermieten, die auf eine besondere Unterstützung auf dem Wohnungsmarkt angewiesen sind. Anstelle 4 Familien mit Kindern preisgebundenen Wohnraum über 15 Jahre anzubieten, kommen so ca. 25-30 Studentinnen im gleichen Zeitraum in den Genuss einer monatlichen Mietreduktion von 50-60 Euro. Aus Sicht der Verwaltung ist dies alternativ zum klassischen sozialen Wohnungsbau ein wertvoller Beitrag, da auch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Studierende ungebrochen hoch ist (siehe hierzu auch Vorlage 83/2015).

Im Hinblick auf die Barrierefreiheit werden Angebote über die Anforderungen der LBO hinaus gemacht: So werden insgesamt 6 Wohnungen statt nur 2 barrierefrei nach Landesbauordnung (LBO) ausgebildet. Sie sind damit so herzustellen, dass Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit einem Rollstuhl zugänglich sind. Mit Ausnahme der Erdgeschosswohnung ist außerdem auch der Zugang zu den Loggien stufen- und schwellenlos. Ein Aufzug wird alle Geschosse barrierefrei erschließen, dies gilt auch für die Zugänge der Hauseingänge sowie alle Wohnungseingänge. Schließlich werden die baulichen Voraussetzungen geschaffen, um die Nutzung der Dächer für Photovoltaik zu ermöglichen, indem die Schächte innerhalb der Gebäude entsprechend dimensioniert werden.

2.3. Verfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 23.03.2015 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße/Kirchgraben“ 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 28.03.2015 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planauslage in der Zeit von Montag, den 30.03.2015 bis einschließlich Freitag, den 17.04.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.04.2015 aufgefordert. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 4 Stellungnahmen vor allem zu den Themenbereichen Lärm und Gerüche ein. Die ein-

gegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung in der Planung sind der Anlage 5 der Vorlage 245/2017 zu entnehmen.

In seiner Sitzung vom 17.07.2017 hat der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderates schließlich den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfrondorfer Straße/Kirchgraben“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und nach § 3(2) BauGB beschlossen, diese auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Auslegungsbeschluss und das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 27.07.2017 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Planauslage in der Zeit vom 04.08.2017 bis einschließlich 08.09.2017 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 08.09.2017 aufgefordert. Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 10 Stellungnahmen als Hinweise ein. Als relevanteste Punkte wurden hier die Themen Verdolung des Kirchgrabens, FNP-Berichtigung und Geotechnik genannt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die Abwägung der Verwaltung sind der Anlage 1 der Sitzungsvorlage zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung haben sich geringfügige Änderungen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Vorhaben- und Erschließungspläne ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht betreffen, sodass eine erneute Auslegung nicht erforderlich ist. Es sind dies im Einzelnen:

a) Änderungen am grafischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Geringfügige Anpassung des Verlaufs des neuen Fußweges als Anschluss des Gehrechts an den bestehenden Fuß- und Radweg entlang des Kirchgrabens (Verschwenkung des Fußweges nach Osten zur höhentechischen Gewährleistung der Barrierefreiheit)
- Geringfügige Verschiebung des westlichen Baums des Pflanzgebots PFG 1 um ca. 1 m nach Süden (Neue Lage mit mehr Abstand zur neugeplanten Grundstücksgrenze im Norden)
- Geringfügige Anpassung der Nutzungsschablone zum Maß der baulichen Nutzung (GFZ 1,3 statt 1,2) infolge geplanter neuer Grundstücksteilung zwischen den Bestandsgebäuden Pfrondorfer Str. 4 und 6 und der Neuplanung bei unverändertem Vorhaben

b) Änderungen im textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Planungsrechtliche Festsetzungen

- Eingefügt wird die Festsetzung „Im MI wird die GFZ auf 1,3 festgesetzt.“ als Nr. 2 Absatz 3 (Begründung analog zur Anpassung der Nutzungsschablone unter Punkt a).
- Nr. 2 Absatz 4: Die Festsetzung als solche wird beibehalten, zur Präzisierung wird lediglich der Begriff „Geschossfläche“ durch „Grundfläche“ ersetzt.
- Nr. 2 Absatz 5: Die Festsetzung wird ersatzlos gestrichen. Der Wille des Plangebers wird inhaltlich über andere Festsetzungen des B-Plans (nämlich Nr. 6 (2) und (3) zum Thema Dachflächen) schon erreicht. Die Beibehaltung wäre zwar unschädlich, die Streichung dient allerdings der Verschlankeung des Textteils bei gleichbleibendem Regelungsinhalt.
- Nr. 2 Absatz 6: Die Festsetzung wird ersatzlos gestrichen. Sie hat die Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO beinhaltet und sollte zudem klarstellen, dass in der Tiefgarage

auch andere unterirdische Räume untergebracht werden können. Da dies auch über die BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung Nr. 4 (2) erzielt wird, dient die Streichung der Verschlinkung des Textteils bei gleichbleibendem Regelungsinhalt.

- Nr. 4 Absatz 2: Die Festsetzung wird dahingehend präzisiert, dass die Formulierung „Tiefgaragenzu- und -abfahrten“ durch „Tiefgaragenzu- und -abfahrtsrampen“ ersetzt wird, und entspricht damit unverändert dem Willen des Plangebers.
- Nr. 6 Absatz 1: Ein Satzbaufehler wird beseitigt, der inhaltlich so missverstanden werden konnte, dass auf befestigten Freiflächen anfallendes Niederschlagswasser über eine Dachbegrünung zurückzuhalten ist, was keinen Sinn macht. Die angepasste Formulierung sorgt in diesem Sinne für eine Korrektur eines offensichtlichen Formulierungsfehlers bei gleichbleibendem Regelungsinhalt.
- Nr. 6 Absatz 4: Die durchwurzelbare Mindestaufbaustärke wird auf 25 cm angepasst, da dies für Rasen ausreicht.
- Nr. 8 Absätze 1-5: Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten werden im Grundsatz beibehalten, wobei die jeweils angehängten Pflanzlisten hinsichtlich der Auswahl der Baumarten im Sinne einer besseren Abstimmung auf die örtlichen Gegebenheiten geringfügig angepasst sind.

c) Änderungen an den Hinweisen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Anpassung und Ergänzung von Aussagen zur Geotechnik und zu Altlasten als Informationen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

d) Änderungen an der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Kleinere redaktionelle Änderungen im Zusammenhang mit den obigen geringfügigen Änderungen der Punkte a-c
- Ergänzung der Ausführungen zum Thema „Anlass, Ziele und Zwecke der Planung“ (Seite 2) und „Art der baulichen Nutzung“ (Seite 5 ff.)
- Aktualisierung der vertraglichen Regelungen (Seite 17)

e) Änderungen an den Vorhaben- und Erschließungsplänen

- Kleinere redaktionelle Änderungen: Anpassung der Feuerwehranleiterstellen, Ergänzung von Materialangaben und Vermassung in den Ansichten, Benennung der barrierefreien Wohnungen, Kennzeichnung der obersten Geschosse als Nichtvollgeschosse

2.4. Verträge

a) Planungskostenvertrag

Der Vorhabenträger hat sich in einem separaten Planungskostenvertrag bereits 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.

b) Durchführungsvertrag

Die Universitätsstadt Tübingen schließt zum Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB einen Durchführungsvertrag (siehe Anlage 6 der Vorlage) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab. Neben der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur

Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne innerhalb angemessener Frist sind im Durchführungsvertrag u.a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Sicherung eines Anteils von 20% der geplanten Wohnfläche (mind. 375 qm) für preisgebundenen Wohnraum (Mietpreis 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, Mietbindung 15 Jahre) innerhalb des Plangebiets (Verlustbetrag im Vergleich zur normalen Vermietung ca. 270.000 Euro) / alternativ Nachweis bei gleichbleibenden Konditionen außerhalb des Plangebiets in Form von bestehenden studentischen Zimmern im Bestandsgebäude Gösstraße 55 (Studentinnenwohnheim der Dr. A. Rall-Verwaltungs-GmbH mit 10 Euro/qm im Monat als definierter ortsüblicher Vergleichsmiete)
- Sicherung des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit durch entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch
- Übernahme der zurechenbaren Kosten für die Umgestaltung des westlichen Eingangs in den Kirchgraben (bezüglich Erschließung und Freiraum), für Geländemodellierungen und Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen, neue Fußwegeverbindung) im Kirchgraben südlich des geplanten Vorhabens
- Herstellung und Übernahme der Kosten für die Einleitung des Niederschlagswassers in den verdolten Kirchgraben, Ablösung des Abwasserbeitrags
- Herstellung von insgesamt 6 nach LBO barrierefreien Wohnungen gemäß VEP (anstelle von nur je einem Geschoss)
- Schaffung der baulichen Voraussetzungen, um die Nutzung der Dächer für Photovoltaik zu ermöglichen (durch entsprechende Dimensionierung der Schächte)

c) Grundstückstauschvertrag

Unabhängig vom Durchführungsvertrag schließt die Universitätsstadt Tübingen mit dem Vorhabenträger einen separaten Grundstückstauschvertrag ab. Dieser hat das Ziel, den ungeordneten Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze zum Kirchgraben hin zu begradigen. In diesem Zuge erhält die Universitätsstadt Tübingen in Summe etwas mehr Flächen, als sie abgibt. Durch den Flächentausch entstehen keine Kosten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag in allen Punkten zu folgen.

4. Lösungsvarianten

4.1. Verzicht auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Bei Verzicht auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen. Dieses sieht im Bereich des geplanten Vorhaben- und Erschließungsplans ein Gewerbegebiet vor, welches ungünstig liegt (keine Adresse zur Straße, direkt an den Kirchgraben angrenzend) und Nutzungskonflikte mit dem umgebenden Wohnen hervorrufen kann. Die Umsetzung des Ergebnisses der Planungskonkurrenz und damit die städtebauliche Aufwertung des Areals mit der Zielrichtung Wohnen wären nicht möglich.

4.2. Andere Zielvorstellungen zum bezahlbaren Wohnen

Der mit dem Vorhabenträger zum Satzungsbeschluss verhandelte Beitrag des Projekts zum preisgebundenen Wohnraum (siehe Punkt 2.2 der Vorlage) entspricht aus Sicht der Verwaltung dem Auftrag der politischen Gremien (Ortsbeirat und Planungsausschuss) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Es könnten auch andere Konfigurationen im Hinblick auf den alternativen Nachweis zum bezahlbaren Wohnen außerhalb des Plangebiets beschlossen werden. Die Verwaltung ist jedoch der Ansicht, dass die vorgeschlagene Lösung einen wertvollen und angemessenen Beitrag abseits des klassischen sozialen Wohnungsbaus darstellt, da auch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Studierende ungebrochen hoch ist.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der für das Verfahren erforderlichen Gutachten. Außerdem übernimmt der Investor die zurechenbaren Kosten für die Umgestaltung des westlichen Eingangs in den Kirchgraben (bezüglich Erschließung und Freiraum), für Geländemodellierungen und Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen, neue Fußwegeverbindung) im Kirchgraben südlich des geplanten Vorhabens.