

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplan "Östlich der Waldhäuser Straße/Holderfeld"; Behandlung der Stellungnahmen, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften, erneuter Auslegungsbeschluss
Bezug:	32/2016, 424/2017
Anlagen: 4	Anlage 1_Bebauungsplanentwurf Anlage 2_Textliche-Festsetzungen Anlage 3_Begründung Anlage 4_Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.11.2017 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 4 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.03.2018 werden gebilligt. Die dargestellten Änderungen werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Stellungnahmen können dabei nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden. Die Frist wird dabei auf zwei Wochen verkürzt.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Wohnnutzung 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 einer großen Zahl, durch die Universitätsstadt Tübingen unterzubringenden, geflüchteten Menschen zu rechnen. Neben der Anmietung von vorhandenen Wohnungen ist der Bau neuer Gebäude für die Geflüchteten erforderlich. Die Menschen sollen an möglichst vielen integrierten Standorten untergebracht werden. Diese Strategie wurde im Februar 2016 vom Gemeinderat der Stadt Tübingen im Grundsatz beschlossen und umfasst ca. 20 Neubaustandorte.

Auf dem Standort an der Waldhäuser Straße befanden sich zwei eingeschossige Gebäude, in denen Obdachlose untergebracht waren. Die städtische Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) hat nach Umquartierung der bisherigen Bewohner und Abbruch der beiden Bestandgebäude hier 2016 zwei neue dreigeschossige Gebäude mit insgesamt 24 Wohneinheiten errichtet. Die je 12 Ein- bzw. Drei-Zimmer-Wohnungen wurden Anfang Dezember 2016 bezogen.

Durch die Herstellung der Gebäude wurde zunächst dringend benötigter Wohnraum für die Unterbringung von Flüchtlingen geschaffen. Um die Flächen auch langfristig für Wohnzwecke nutzen zu können, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Sport- und Reitanlage Holderfeld“ notwendig. Im bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

2. Sachstand

2.1 Auslegungsverfahren

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 14.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.11.2017 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 20.01.2018 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 29.01.2018 bis einschließlich 02.03.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 02.03.2018 aufgefordert. Im Beteiligungsverfahren ging aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein, von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nur die Stellungnahme der Stadtwerke Tübingen relevant.

2.2 Weiterentwicklung der Planung, vorgenommene Änderungen

Die Gashochdruckleitung Tübingen-Herrenberg-Rottenburg liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs, die nachrichtliche Darstellung dieser Hauptversor-

gungsleitung und des zugehörigen Schutzstreifens wird in der Planzeichnung ergänzt. Da sich die Leitung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche/Verkehrsgrün befindet, ist die Festsetzung eines Leitungsrechts nicht erforderlich. Nach Angabe der Stadtwerke ist der Bereich der Gashochdruckleitung und des Schutzstreifens von Anpflanzungen, die die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können, freizuhalten. Es wird deshalb auf die Festsetzung des parallel zum Reitweg vorgesehenen Pflanzgebotes (Pflanzung einer Hecke aus heimischen Sträuchern) verzichtet, Pflanzungen von Sträuchern etc. sind dann jeweils im Einzelfall mit den Stadtwerken abzustimmen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend geändert, die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden angepasst.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

Der Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wird zugestimmt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen. Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange werden zu den geänderten Teilen der Planung im Rahmen der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB gehört. Die Frist wird dabei auf 2 Wochen verkürzt.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans könnte verzichtet werden, der bestehende Bebauungsplan würde weiterhin bestehen bleiben. Die beiden Gebäude wären dann entsprechend der Baugenehmigung nur befristet nach § 246 Abs. 12 Nr. 1 BauGB auf längstens drei Jahre bis zum 30.06.2019 zulässig. Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine unbefristete Wohnnutzung möglich ist. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten wurden von der Stadt übernommen, die Kosten der Gutachten wurden von der GWG getragen.