

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Weststadt**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Bebauungsplan "Hallstattstraße/ Rosenauer Weg"; Billigung
des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Bebauungsplanentwurf
Anlage 2 Textliche Festsetzungen
Anlage 3 Begründung_Entwurf
Anlage 4 Auswertung Stellungnahmen TöB_Öffentlichkeit

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2018 wird 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ sollen primär die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen werden. Zudem sollen eine Wohnnutzung ehemals betrieblich genutzter Flächen und die bauliche Ergänzung von bestehender Wohnnutzung möglich werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt Tübingen hat einen hohen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Um den Bedarf kurzfristig zu decken, soll eine neue Kinderbetreuungseinrichtung auf dem nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 2654) des bestehenden Kinderhauses „Sofie Haug“ gebaut werden.

Die betriebliche Nutzung des Trinkwasserspeichers „Geigerle“ auf dem Flurstück Nr. 2653 wurde aufgegeben. Das Grundstück wurde an eine Privatperson veräußert. Das städtebauliche Ziel ist es, den Wasserspeicher mit Turm zu erhalten und Wohnen möglich zu machen. Hierfür wird mit der Privatperson ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Westlich des ehemaligen Trinkwasserspeichers befinden sich zwei Grundstücke (Flurstücke Nr. 2652/1 und 2652/2) mit Einzelwohnhäusern. Die Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Höhengelände der Föhrberggegend“ Fas. 7, Nr. 41, vom 19.08.1933. Der Bebauungsplan setzt entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 2652/1 eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht mehr erforderlich und wird daher auch nicht mehr umgesetzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit gegeben werden, die Grundstücke mit einer Wohnnutzung baulich zu ergänzen.

2. Sachstand

2.1. Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB ermöglicht durch gesetzliche Erleichterungen, wichtige Planungsvorhaben verfahrensrechtlich zu beschleunigen. Hierzu hat die Verwaltung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf eine formale Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch einen Aufstellungsbeschluss zu verzichten. Auch kann in diesem beschleunigten Verfahren auf eine vorgezogene Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Die Verwaltung verfolgt neben einem förmlich schlanken Verfahren jedoch auch das Ziel einer guten Prozessqualität. Daher wurde über das gesetzlich geforderte Mindestmaß hinaus die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorab beteiligt und ihnen mit Schreiben vom 28.06.2017 die Gelegenheit zur Stellungnahme vom 02.07.2018 bis zum 13.07.2018 gegeben wurde.

Hierbei gingen 10 Stellungnahmen ein, wobei es sich hier im Wesentlichen um Hinweise handelt. Hieraus ergeben sich keine Änderungen der Planung.

Die Möglichkeit für die Öffentlichkeit sich über die Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren, wurde am 30.06.2018 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht und fand in Form einer Planauslage in der Zeit von Montag, den 09.07.2018 bis einschließlich Montag, den 23.07.2018, statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung gingen 2 Stellungnahmen ein. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen der Planung.

Die erste Stellungnahme macht auf die beengte und schwierige Erschließungssituation aufmerksam, insbesondere auf die ggf. entstehende Problematik des Bring- und Abholverkehrs beim Kinderhaus aufmerksam. Es wird angeregt das Thema Parken im Quartier mit zu denken.

Es wird von der Verwaltung zugesagt, dass eine Erschließungskonzeption für den Bring- und Holverkehr im Rahmen der konkreten Planung zum Neubau erarbeitet wird.

Der Inhalt der zweiten Stellungnahme bezieht sich auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet. Aus der Begründung „für Wohnnutzung ehemals betrieblich genutzter Flächen und einer baulichen Ergänzung von bestehender Wohnnutzung“ sei nicht ersichtlich, warum die Nutzungsart WR auf den Flurstücken 2652/1, 2562/2 und 2653 nicht weiterhin ausreichen sollte, wie im umliegenden Gebiet.

Eine Änderung der geplanten Ausweisung WA (Allgemeines Wohngebiet) in WR (Reines Wohngebiet) entspricht nicht der Planungsabsicht der Verwaltung und soll nicht berücksichtigt werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung sind in der Anlage 4 zusammengefasst dargestellt.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf weiter ausgearbeitet und konkretisiert (Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2018).

2.2. Weiteres Vorgehen

Mit vorliegendem Beschluss soll der Planentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt werden und das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben. Die Offenlage soll im Herbst stattfinden, so dass ein Satzungsbeschluss Anfang des Jahres 2019 möglich wäre.

2.3. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage am nordöstlichen Randbereich der Weststadt zwischen Rosenauer Weg und Hallstattstraße. Es liegt in dem städtebaulich gewachsenen Bereich der Weststadt. Über den Rosenauer Weg und die westlich gelegene Schnarrenbergstraße besteht eine gute Verbindung zum Klinikum.

Die Universitätsstadt Tübingen hat einen hohen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Im nördlichen Bereich (Flurstück Nr. 2654), oberhalb des Rosenauer Wegs, soll eine neue Kinderbetreuungseinrichtung entstehen. Das Kinderhaus Sofie-Haug (Flurstück Nr. 2655/1) wurde im Jahr 2009 in Stand gesetzt, so dass der Betrieb gesichert ist. Um den hohen Bedarf abzudecken, soll mittelfristig der Alt- und Neubau der Kinderbetreuungseinrichtungen parallel genutzt werden.

Die betriebliche Nutzung des Trinkwasserspeichers „Geigerle“ auf dem Flurstück Nr. 2653 wurde aufgegeben. Das Grundstück wurde an eine Privatperson veräußert. Das städtebauliche Ziel ist es, die besondere städtebauliche Situation des mit Wiesenfläche und Bäumen überstandenen Grundstücks des Wasserspeichers mit Turm zu erhalten, und über zusätzliche bauliche Ergänzungen für Wohnen nutzbar zu machen. Ein Bauantrag für das Bauvorhaben wurde schon gestellt. Zur Sicherung der Planungsziele wird mit der Privatperson ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Für die westlich angrenzende WA-Fläche besteht das städtebauliche Ziel einer an die Umgebung angepassten maßvollen baulichen Ergänzung zur Innenentwicklung bei gleichzeitiger Erhaltung einer starken Durchgrünung. Zur Sicherung der Planungsziele soll mit der Privatperson ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich Zahl der Vollgeschosse als auch Höhe der baulichen Anlagen (Maß der baulichen Nutzung) sich nach § 34 BauGB und muss sich demnach in die Eigenart näheren Umgebung einfügen.

Die für die Bebauung erforderlichen Stellplätze müssen auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden.

2.4. Grundsatzbeschluss zur Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten

Die Vorgaben des Beschlusses „Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten“ (Vorlage 161/2018) sollen über städtebauliche Verträge mit den Privateigentümern geregelt werden. Im Rahmen des Neubaus des Kinderhauses Sofie Haug, ist beabsichtigt die Installation einer Photovoltaikanlage vorzusehen.

Regelungen im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ bliebe das bestehende Planungsrecht bestehen. Ein kurzfristiger Neubau einer Kindertagesbetreuungseinrichtung wäre nicht möglich und die Universitätsstadt Tübingen kann nicht den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen abdecken.

Zudem können die großzügig angelegten Grundstücke nicht baulich ergänzt bzw. zum Wohnen um genutzt werden. Es kann kein neuer Wohnraum entstehen.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes würden untergenutzt und brach liegen bleiben.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Universitätsstadt Tübingen entstehen keine unmittelbaren Kosten.

Mittelbar entstehen Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und der für das Verfahren erforderlichen Gutachten. Diese sollen durch Vereinbarung von Planungskostenverträgen anteilig von den privaten Eigentümern mit übernommen werden.