

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Hallstattstraße/ Rosenauer Weg"-
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**
Bezug: Vorlage 269/2018
Anlagen: 5 Anlage 1 Bebauungsplanentwurf
Anlage 2 Textliche Festsetzungen
Anlage 3 Begründung
Anlage 4 Umweltinformation (Anlage zur Begründung)
Anlage 5 Auswertung Stellungnahmen TÖB_Öffentlichkeit

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 „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ in der Fassung vom 30.07.2018 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung in Anlage 5 behandelt.
2. Den unter Punkt 4 genannten Eckpunkten der städtebaulichen Verträge wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ in der Fassung vom 12.02.2019 wird nach § 10 BauGB i.V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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 befindet sich ein Grundstück (Flurstück Nr. 2652/2) mit einem freistehenden Einzelhaus. Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Höhengelände der Föhrberggegend“ Fas. 7, Nr. 41, vom 19.08.1933. Der Bebauungsplan setzt an der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Flst. Nr. 2652/1 und Flst. Nr. 2652/2 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, das Grundstück Flst. Nr. 2652/2 mit einer Wohnnutzung baulich zu ergänzen. Weitergehende Regelungen wie z.B. die Installation einer Photovoltaikanlage für Neubauten sind in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

2. Sachstand

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. 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 wurden über das gesetzlich geforderte Mindestmaß hinaus die Behörden und sonstiger Träger öffentlichen 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.

Die Möglichkeit für die Öffentlichkeit sich frühzeitig 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 Beteiligungen gingen Stellungnahmen (Vorlage 269/2018) ein. Hieraus ergaben sich keine Änderungen der Planung.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in der Sitzung am 27.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ in der Fassung vom 30.07.2018 gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf 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 06.10.2018 im Schwäbischen Tagblatt wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom 15.10.2018 bis zum 19.11.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.11.2018 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit acht Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sechs Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen sind der Anlage 5 dieser Vorlage zusammen mit den Stellungnahmen der Verwaltung zu entnehmen.

Alle im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen sollen entsprechend der Anlage 5 abgewogen werden.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Wesentlichen folgende Anregungen vorgetragen:

- a) Durch den Neubau der Kindertagesstätte werden Störungen durch Lärm von Kindern erwartet und Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen gestellt:

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan hat die Aufgabe eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale gerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB soll die Bauleitplanung den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen der Familie Rechnung tragen. Zu diesen Bedürfnissen gehört gemäß § 24 SGB VIII in der Fassung vom 11.09.2012 der zu erfüllende Rechtsanspruch des Kindes auf Verschaffung eines Betreuungsplatzes.

Eine Kinderbetreuungseinrichtung in der geplanten Größe gilt als gebietsverträglich in einem Wohngebiet. Die Kinderbetreuungseinrichtung kann vorliegend als ergänzende Nutzung zum Wohnen gewertet werden. Solche Einrichtungen sind generell geeignet, das Wohnen im weiteren Umfeld der Wohnungen sinnvoll zu ergänzen. Der bereits bestehende Standort der Kinderbetreuungseinrichtung wird durch den Neubau gestärkt und entsprechend den örtlichen Bedürfnissen ausgebaut. Die Notwendigkeit ist objektiv gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ wird die Universitätsstadt den genannten sozialpolitischen Anforderungen gerecht und kann durch ein zusätzliches Kinderhaus (als Standortstärkung) den hohen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen nachkommen.

Nach § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und damit keine unzumutbare Belästigung oder Störung gemäß § 15 Abs.1 Satz 2 BauNVO. Der Kinderlärm ist hinzunehmen.

- b) Verkehrssituation – Aufgrund der topografischen Hanglage und der Verkehrssituation im Rosenauer Weg werden durch den Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung seitens der Öffentlichkeit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Probleme in der Erschließung der Kinderbetreuungseinrichtung und Inanspruchnahme der privaten Auffahrt für die Wohnungen im Rosenauer Weg 5/7/9 erwartet:

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere die Erschließung der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung, geschaffen. Durch die Mittel des Straßenverkehrsrechts wird die Verteilung des öffentlichen Straßenraums im Rosenauer Weg auf verschiedene Verkehrsteilnehmer ausreichend berücksichtigt.

Über die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird der Bring- und Holverkehr der zu betreuenden Kinder per Fuß und Fahrrad als auch die Anlieferung mit Essen und sonstigen Notwendigkeiten erfolgen. Der Bring- und Holverkehr mit dem PKW wird nicht über die benannte Fläche stattfinden. Im unteren Bereich des Rosenauer Wegs/ Fronsbbergstraße/ Dannstraße soll vorgesehen werden, Bring- und Hol-Zonen einzurichten und eine sichere Fuß- und Radwegeverbindung zum neuen Kinderhaus ist zu schaffen.

Um den Bring- und Holverkehr in dem genannten Bereich entsprechend zu regeln, lässt die Verwaltung der Universitätsstadt Tübingen im Zuge der Hochbauplanung zum Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Verkehrskonzeption durch ein Verkehrsplanungsbüro erarbeiten. So sollen die Verkehrsabläufe im Rosenauer Weg konfliktfrei und möglichst sicher gestaltet werden. Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zum Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung wird das Verkehrskonzept im Detail ausgearbeitet, dabei werden verschiedene Lösungsansätze verkehrlich betrachtet.

Im Rahmen der Untersuchung ist das Verkehrsaufkommen nach gängigen Erhebungsmethoden (Verkehrszählung und Verkehrsprognose) für den Alt- und Neubau des Kinderhauses „Sofie-Haug“ bereits ermittelt und erste Verkehrsprognosen erstellt worden. Es wurden Verkehrsbeobachtungen durchgeführt, die bestätigen, dass Eltern ihre Kinder größtenteils zu Fuß oder mit dem Fahrrad in das bestehende Kinderhaus bringen. Dies ist auch für den Neubau zu erwarten. Abgeleitet von Verkehrsbeobachtungen und Aussagen aus dem laufenden Betrieb ist bei Betrieb beider Kinderhäuser (Bestand und Neubau) davon auszugehen, dass ca. 30% der Kinder mit dem PKW gebracht bzw. geholt werden müssen.

- c) Es wird die Forderung erhoben, für Gebäude Rosenauer Weg 5/7/9 eine Fläche am Rosenauer Weg für das dauerhafte Abstellen von Müllbehältern vorzusehen:

Bei der Unterbringung von Müllcontainern für die Gebäude Rosenauer Weg 5/7/9 handelt es sich um einen privatrechtlichen Belang. Jeder Wohnungsnutzer in seiner Eigenschaft als Erzeuger von Abfällen hat die Pflicht, die Abfälle zu entsorgen. Das dauerhafte Unterbringen von den Müllbehältern muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen und kann nicht auf Flächen im öffentlichen Raum verlagert werden.

Das dauerhafte Abstellen von Müllbehältern auf einer Straße ist nicht vom Anliegerrecht umfasst. Es unterliegt der Genehmigungspflicht nach straßenrechtlichen Vorschriften. Müllbehälter auf öffentlichen Straßen stellen Verkehrshindernisse dar, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs beeinträchtigen.

- d) Es wurde mehrfach die Bitte geäußert, das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Leitungsrecht auf dem städtischem Grundstück zu verlegen, um die Bäume auf dem Flst. Nr. 2654 an der Grundstücksgrenze zum Rosenauer Weg 5/7/9 erhalten zu können:

Allgemein sind Bäume prägende Landschaftselemente mit positivem Einfluss auf die Umwelt (Mikroklima, Biodiversität u. ä). Grundsätzlich wird daher versucht den Baumbestand, wo möglich, zu schonen und zu erhalten. Zur Gebietsdurchgrünung und zum Erhalt wertvoller klimatisch wirksamer Grünstrukturen ist die Erhaltung einzelner Bäume notwendig (Festsetzung im Bebauungsplan als Erhaltungsgebot). Ist dies nicht der Fall, überwiegen die Belange des öffentlichen Interesses an einem Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung.

Im Laufe der weiteren Planungen konnte die Leitungsverlegung für die Hauptwasserleitung DN 225 (eine notwendige Verbindung für den Versorgungsbereich südlich der Hallstattstraße) in Abstimmung mit den Stadtwerken Tübingen modifiziert werden. Die Leitung wird im Gebäudebereich auf nahezu der heutigen bereits bestehenden Trasse in einem Schutzrohr verlegt. Die Leitung wird für das städtische Grundstück Flst. Nr. 2654 durch einen öffentlich-rechtlichen Gestattungsvertrag mit der Stadt als Eigentümerin der Fläche gesichert. Das bisherige festgesetzte Leitungsrecht im Bebauungsplanentwurf ist damit für das benannte Grundstück nicht mehr erforderlich. Die Möglichkeit zum Baumerhalt an der Grundstücksgrenze zum Rosenauer Weg 5/7/9 ist gegeben.

3. Vorgenommene Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes vom 30.07.2018

Im Entwurf des Bebauungsplanes „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ vom 30.07.2018 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs; Im Zuge des Verfahrens hat sich herausgestellt, dass für das Grundstück Flst. Nr. 2652/1 kein Planungserfordernis vorliegt. Der rechtsverbindliche Ortsbauplan „Grafenhalde“ Nr. 162 regelt den überbaubaren Bereich hinreichend.
- Anpassung des Leitungsrechtes im zeichnerischen Teil; redaktionelle Änderung.
- Anpassung des Zeitraumes für Gehölzrodungen in den textlichen Festsetzungen unter II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Pkt. 3.; redaktionelle Änderung

Die dargestellten Änderungen sind redaktioneller bzw. klarstellender Art und wurden nachrichtlich in den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.2019 eingearbeitet. Sie sollen als Satzung beschlossen werden.

4. Eckpunkte der Städtebaulichen Verträge

Zwischen den Eigentümern von den Grundstücken mit den Flst. Nr. 2653 und Flst. Nr. 2652/2 und der Universitätsstadt Tübingen wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Diese städtebaulichen Verträge beinhalten folgende Eckpunkte:

a) Mit dem Eigentümer des Flurstücks 2653

- Umsetzung des Vorhabens gemäß den Bauantragsunterlagen (mit Plänen) vom 18.12.2018, insbesondere die Verpflichtung zum Erhalt des Trinkwasserspeichers „Geigerle“
- den Energiestandard und die Anbringung von Photovoltaikanlagen

- die Sicherung des Leitungsrechtes und der Versorgungsfläche
- Regelung zum Baumerhalt und Artenschutz

b) Mit dem Eigentümer des Flurstücks 2652/2

- Vorgaben zur Traufständigkeit (zur Hallstattstraße), zur Dachform (Satteldach) und zur Dachneigung (bis 50 Grad), Begrenzung des überbaubaren Bereichs
- den Energiestandard und die Anbringung von Photovoltaikanlagen
- Regelungen zum Artenschutz

5. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Beschlussanträgen zu folgen.

6. 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 den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen nicht abdecken.

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

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

7. 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 werden durch Vereinbarung von Planungskostenverträgen anteilig von den privaten Eigentümern von Flst. Nr. 2652/2 und 2653 mit übernommen.