

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Westlich des Breiten Weges"; Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**
Bezug: 32/2016, 266/2016, 328/2018, 78a/2019
Anlagen: 5 Anlage 1_Bebauungsplan
Anlage 2_Textliche Festsetzungen
Anlage 3_Begründung
Anlage 4_Umweltbericht-GOP
Anlage 5_Abwägung der Stellungnahmen

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 10.09.2018 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 5 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.02.2019 wird nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.02.2019 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dauerhaftes Personalwohnen des Universitätsklinikums (UKT) und für Wohnheime für Pflegeschülerinnen und Pflegeschü-

ler sowie für ein Verwaltungs-/ Bürogebäude für die Landesverwaltung auf dem Landesgrundstück zwischen Breitem Weg und Schnarrenbergstraße geschaffen werden. Dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ein mit dem UKT und Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen (VBA) abgestimmtes und von den politischen Gremien der Universitätsstadt Tübingen bestätigtes, städtebauliches Konzept zu Grunde.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat 2017 einen städtebaulichen Rahmenplan als Grundlage für die langfristige Entwicklung des Universitätsklinikums auf dem Schnarrenberg beschlossen. Dieser Rahmenplan sieht unter anderem eine Konzentration der Kliniken und der kliniknahen Forschung auf dem Schnarrenberg vor. Voraussetzung für die Umsetzung dieser Neuordnung ist die Verlagerung der bestehenden Personalwohnungen und Wohnheime für Auszubildende im Bereich der Otfried-Müller-Straße. Außerdem ist geplant die fast 50 Jahre alte Pflegeschule des Klinikums in den nächsten Jahren durch ein den aktuellen Anforderungen entsprechendes Lehr- und Lernzentrum zu ersetzen.

Als Ersatz für die Personalwohnungen und das Schülerwohnheim sowie auf Grund des generell bestehenden hohen Bedarfs an Wohnungen für Personal und Auszubildende des Klinikums sollen innerhalb des kliniknahen Plangebiets entlang des Breiten Wegs drei Gebäude mit Unterkünften für Pflegeschülerinnen und Pflegeschüler mit ca. 270 Wohnheimplätzen sowie fünf Gebäude mit ca. 190 Personalwohnungen (1- bis 2-Zimmer Wohnungen), insgesamt also Wohnmöglichkeiten für ca. 460 Personen, errichtet werden. Auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes im Einmündungsbereich des Breiten Wegs in die Schnarrenbergstraße plant das Land Baden-Württemberg ein Büro- / Verwaltungsgebäude für die staatliche Hochbauverwaltung.

Die Fläche des Plangebiets ist schon seit 1961 als „Universitäts-Erweiterungsgebiet“ festgelegt und im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt.

2. Sachstand

2.1. Auslegungsverfahren

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 18.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.09.2018 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gem. § 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 27.10.2018 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 05.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 07.12.2018 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 16 Stellungnahmen und von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 11 Stellungnahmen ein. Diese sind der Anlage 5 dieser Vorlage zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.

Im Wesentlichen handelt es sich um Stellungnahmen zu den Themenbereichen Wald / Waldumwandlung, Naturschutz, Bedarf für Personalwohnungen, Blumenbrünnele, Nutzbarkeit der Gemeinbedarfsfläche.

Das Abwägungsergebnis wird im Folgenden kurz thematisch zusammengefasst:

- Wald / Waldumwandlung

Im Rahmen der geplanten Bebauung tritt innerhalb des Geltungsbereiches ein Waldverlust im Umfang von 3 965 m² ein. Aufgrund des einzuhaltenden Abstandes von 30 m zwischen geplanten Gebäuden und Wald sind auch Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches durch das Vorhaben betroffen. Da den verbleibenden Restflächen außerhalb des Geltungsbereiches keine Waldeigenschaft mehr zuzurechnen ist, sind diese Flächen ebenfalls als Waldverlust zu werten. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind daher 2 940 m² nicht mehr als Wald zu definieren. Insgesamt erfolgt eine Waldumwandlung auf einer Fläche von 6 905 m². Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird von der Stadt Tübingen für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ein Antrag auf Waldumwandlungserlaubnis, für die Umwandlung der gesamten betroffenen Waldfläche wird durch das Land Baden-Württemberg als Eigentümer ein Antrag auf Waldumwandlung bei der zuständigen oberen Forstbehörde beim RP gestellt.

Der Umweltbericht wurde um ein gesondertes Kapitel zur Waldumwandlung und zum forstlichen Ausgleich ergänzt.

Der Ausgleich für den beanspruchten Wald erfolgt im Verhältnis 1:1, die genaue Zuordnung des Aufforstungsgrundstücks und die davon abhängige Auswahl des geplanten Waldtyps erfolgen im Rahmen der Erstellung der Unterlagen für den Antrag auf Waldumwandlungserlaubnis bzw. Waldumwandlungsgenehmigung. Die Aufforstungsmaßnahme wird dann entsprechend ihrer Bewertung in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts berücksichtigt.

- Naturschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchgeführt. In dieser wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben. Die geplante Bebauung führt zwar zu Veränderungen der Umweltsituation, durch die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden Beeinträchtigungen aber auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne und planexterne Maßnahmen kompensiert.

Die Vorhabenträger werden vertraglich dazu verpflichtet, bei der Umsetzung der CEF-Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung zu betreiben und ein Monitoring durchzuführen.

- Bedarf für Personalwohnungen

Der Tübinger Wohnungsmarkt ist insgesamt sehr angespannt. Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung sind die beobachtbaren Miet- und Bodenpreissteigerungen und die damit einhergehenden Versorgungsprobleme auf die enorm gestiegene Nachfrage zurückzuführen. Diese Veränderungen am Wohnungsmarkt sorgen dafür, dass zunehmend nicht nur Haushalte mit geringem Einkommen sondern auch Haushalte mit mittlerem Einkommen erhebliche Schwierigkeiten haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versor-

gen (s. auch Wohnraumbericht 2018). Um insbesondere für Pflegepersonal weiterhin ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, ist es für das UKT deshalb von großer Bedeutung angemessene Personalwohnungen anbieten zu können. Die Fläche am Breiten Weg ist auf Grund der Nähe zum Klinikum, der optimalen Erschließung mit dem ÖPNV dafür sehr gut geeignet.

- Blumenbrünnele

Es ist nicht beabsichtigt das Blumenbrünnele zu beseitigen oder an einen anderen Standort im Stadtgebiet zu versetzen. Es wurde mit dem UKT als Bauherrn der geplanten Personalwohnungen bereits frühzeitig vereinbart, dass der seit Jahrzehnten an diesem Ort vorhandene Brunnen mit dem besonders gestalteten Brunnenstein – eine Stiftung des Gärtnermeisters Hermann Endriß an die Stadt und ihre Bürger - als historisches Dokument zu erhalten ist und wieder an die zugehörige Brunnenleitung angeschlossen werden soll. Das UKT verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag den Brunnen unter Verwendung des historischen Brunnensteins in die Gestaltung des Quartiersplatzes zu integrieren, die Funktion als Wasserentnahmestelle für die Allgemeinheit und die einfache Zugänglichkeit vom Breiten Weg dauerhaft sicherzustellen. Auch während der Bauzeit sind Zugänglichkeit und Funktion zu gewährleisten. Allerdings wird der historische Brunnenstein während der Bauzeit abgebaut und eingelagert um eine Beschädigung zu vermeiden, es wird deshalb in dieser Zeit eine provisorische Wasserentnahmestelle in der Nähe des bisherigen Standortes eingerichtet.

Bei dem unter der Bezeichnung 8VA im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten zu erhaltenden und zu sichernden Quellaustritt handelt es sich um eine nicht gefasste, naturnahe Quelle, deren Wasser heute versickert. Das Blumenbrünnele wird nicht aus dieser Quelle gespeist sondern über eine Brunnenleitung von einer Quelle außerhalb des Plangebiets mit Wasser versorgt.

- Ausnutzbarkeit der Gemeinbedarfsfläche

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde durch Verzicht auf die Festsetzung eines Baufensters eine maximale Flexibilität der Bebauung ermöglicht. Neben den Einschränkungen die sich aus der Erhaltung des landschaftsbildprägenden Feldgehölzes und der Sicherung der vorhandenen Leitungen ergeben wird die Bebauung nur durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe beschränkt.

Die Leitungsrechte wurden entsprechend dem Verlauf der vorhandenen Leitungen (Brunnenleitungen, Kanal) auf dem Grundstück festgesetzt. Um eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu erreichen, ist eine Verlegung der Leitungen durch das Land grundsätzlich denkbar.

Es handelt sich bei der Feldhecke um eine Grünstruktur, die gemeinsam mit dem Baumbestand auf der anderen Seite der Schnarrenbergstraße das Landschaftsbild prägt. Zudem ist der Feldheckenbestand den gesetzlich geschützten Biotopen gem. 33 NatSchG zuzuordnen. Die Fläche, die im Bebauungsplan mit Pflanzerschutz für die bestehende Feldhecke belegt ist, wurde im Wesentlichen auf einen Streifen im Böschungsbereich beschränkt. An die Feldhecke grenzt im Süden ein „Gebüsch mittlerer Standort“ an, die Fläche des Gebüschs wurde ebenfalls in das Pflanzerschutzgebot für die Feldhecke einbezogen, die Abgrenzung wird im Bereich des Gebüschs redaktionell geringfügig korrigiert und so die Ausnutzbarkeit der Gemeinbedarfsfläche verbessert. Während der Bauzeit können im Einzelfall in Abstimmung mit der Stadt Tübingen und der Unteren Naturschutzbehörde ggf. an das Baufeld angrenzende Teile der Feldhecke vorübergehend beseitigt werden. Voraussetzung ist die anschließende Wiederherstellung und die Beachtung des Artenschutzes.

Auf die Festsetzung einer Gebäudehöhe kann an diesem sehr prominenten Standort im Einmündungsbereich des Breiten Weges in die Schnarrenbergstraße aus städtebaulichen Gründen nicht verzichtet werden. Allen Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes liegt ein abgestimmter städtebaulicher Entwurf zu Grunde. Für die Gemeinbedarfsfläche wurde eine Höhenfestsetzung getroffen, die auch unter Berücksichtigung der für ein Nichtwohngebäude üblichen, höheren Geschosshöhe eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen ermöglicht. Eine konkrete Gebäudekonzeption liegt bisher nicht vor, von Seiten des VBA wurde in der Vorabstimmung eine Bebauung mit vier Vollgeschossen als ausreichend erachtet.

Entlang des Breiten Weges ist heute eine straßenbegleitende Baumreihe vorhanden. Die Bäume können auf Grund der geplanten Baumaßnahmen und der damit verbundenen Neumodellierung des Geländes nicht erhalten werden. Als Ersatz soll wieder eine durchgehende Baumreihe entlang des Breiten Weges gepflanzt werden. Dies dient insbesondere zur optischen Gliederung des Gebiets und zur Einbindung in die Umgebung. Die Anordnung berücksichtigt eine mögliche Bebauung und die Lage von Zufahrten. Aus städtebaulichen Gründen kann der Standort dieser Bäume nicht frei gewählt werden.

2.2. Weiterentwicklung der Planung, vorgenommene Änderungen im Bebauungsplanentwurf

Auf Grund der Anregungen wird in der Planzeichnung die südöstliche Abgrenzung des Pflanzenerhaltungsgebots für die Feldhecke im Bereich des „Gebüsch mittlerer Standort“ geringfügig redaktionell korrigiert.

In den Textlichen Festsetzungen werden unter „8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ die Festsetzungen der Nummern (2) und (5) zum besseren Verständnis teilweise neu formuliert und ergänzt. Die Änderungen sind in Anlage 2 gekennzeichnet.

Nach Abwägung der Stellungnahmen werden über die beschriebenen, redaktionellen Änderungen keine relevanten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Der geänderte Planentwurf trägt das Plandatum 18.02.2019.

2.3. Städtebauliche Verträge

Mit den beiden Vorhabenträgern, dem UKT für die Sondergebietsfläche und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das VBA wurden städtebauliche Verträge mit nachfolgenden Eckpunkten abgeschlossen.

In dem Vertrag mit dem UKT werden insbesondere folgende Punkte geregelt:

- Beteiligung der Stadt am Vergabeverfahren für die Planungs- und Bauleistungen
- Verpflichtung zur Beauftragung mehrerer Architekturbüros an der Umsetzung der Planung
- Einbeziehung des Gestaltungsbeirats
- Umfang und Qualität der Freiräume (Quartiersplatz und Fußwegeverbindung vom Breiten Weg zur Schnarrenbergstraße), mit der Verpflichtung zu Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherung
- Erhalt des Blumenbrünneles
- Art der Nutzung innerhalb des Sondergebiets: Wohnen ausschließlich für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des UKT sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen in geringem Umfang (z. B. Laden, Gemeinschaftsräume, Fitnessstudio)

- Art und Umfang der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen; Verpflichtung zu Herstellung, Unterhaltung und Monitoring
- Mobilitätskonzept
- Energiekonzept / Anbringung von Photovoltaikanlagen.

In dem Vertrag mit dem VBA werden insbesondere folgende Punkte geregelt:

- Art und den Umfang der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen; Verpflichtung zu Herstellung, Unterhaltung und Monitoring,
- Energiekonzept
- Geh- und Leitungsrechte.

2.4 Umsetzung der Wohnbebauung durch das UKT

Das UKT hat die Planung gemeinsam mit der schlüsselfertigen Realisierung bereits ausgeschrieben. Bei der Auswahl des besten Angebots unter qualitativen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten durch ein Wertungsgremium wird die Stadt beteiligt. Nach der anschließenden Verhandlungs- und Planungsphase ist der Baubeginn für Mitte 2020 und die Fertigstellung für 2022 geplant.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

Sie schlägt vor, die vorgetragenen Stellungnahmen gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abzuwägen und den Bebauungsplan „Westlich des Breiten Weges“ sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.02.2019 jeweils als selbstständige Satzung zu beschließen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf eine Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Breiten Weges“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen. Da es sich um eine Fläche im Außenbereich handelt, wäre die Errichtung der geplanten Personalwohnungen für das Klinikum und des Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück nicht möglich. Die im südlichen Bereich des Grundstücks vorhandene Parkplatznutzung bliebe bestehen, der nördliche Teil des Plangebiets bliebe unbebaute Grünfläche. Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Universitätsstadt Tübingen entstehen keine Kosten.

Die Planungskosten und die Kosten für die erforderlichen Gutachten zum Bebauungsplan werden vom Universitätsklinikum Tübingen, übernommen. Hierzu wurde mit dem Universitätsklinikum ein Planungskostenvertrag abgeschlossen.

Sofern die erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets nicht von den Vorhabenträgern, dem Universitätsklinikum Tübingen und dem Land Baden-Württemberg auf eigene Kosten selber umgesetzt werden, werden die Kosten von den Vorhabenträgern übernommen. Regelungen hierzu sind in den Städtebaulichen Verträgen mit den Vorhabenträgern enthalten.