

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Doblerstraße 21"; Behandlung der Stellungnahmen, Zustimmung zum Durchführungsvertrag, Satzungsbeschluss
Bezug:	35/2017, 326/2017
Anlagen: 7	Anlage 1_Abwägung v. 21.02.2019 Anlage 2_Bebauungsplan v. 21.02.2019 Anlage 3_Textliche Festsetzungen v. 21.02.2019 Anlage 4_Begründung v. 21.02.2019 Anlage 5_Vorhaben- und Erschließungspläne v. 20.02.2019, Freianlagenplan v. 20.12.2018 Anlage 6_Naturschutzfachbeitrag v. 26.07.2018_24.01.2019 Anlage 7_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 31.08.2017/ 07.01.2019 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Anlage 1 dieser Vorlage abgewogen.
2. Dem Abschluss des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger 1 (D21 GbR, Baugemeinschaft Doblerstraße GbR) sowie dem Vorhabenträger 2 (Emil Steidle GmbH & Co.KG) entsprechend der Anlage 7 dieser Vorlage wird zugestimmt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Doblerstraße 21“ in der Fassung vom 21.02.2019 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 21.02.2019 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Doblerstraße 21“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zu gleichen Teilen gewerblich und zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Grundstück Doblerstraße 21 befindet sich derzeit ein Bestandsgebäude, welches ehemals als Verwaltungsgebäude für das Landratsamt Tübingen diente. Die Nutzung wurde im Frühjahr 2006 an den Standort in den Mühlbachäckern verlagert. Seither konnte das Grundstück keiner langfristigen neuen Nutzung zugeführt werden. Mit Verlagerung des Landratsamtes Tübingen wurde 2006/2007 eine Neuordnung des Plangebietes mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans angestrebt, die GWG Tübingen und die Kreisbau Tübingen stellten hierzu einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes sollten für die Doblerstraße 21 Büro- und Verwaltungsflächen für die Staatsanwaltschaft sowie das Notariat geschaffen werden. Aufgrund von Uneinigkeit hinsichtlich der Konditionen und der Reform der staatlichen Notariate konnte das Vorhaben in dieser Form nicht umgesetzt werden. In Folge dessen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der vom Gemeinderat am 15.10.2007 als Satzung beschlossen wurde, nicht in Kraft getreten.

2015 haben die Vorhabenträger 1 (D21 GbR, Baugemeinschaft Doblerstraße GbR) und 2 (Emil Steidle GmbH & Co.KG) die Grundstücke von der GWG und der Kreisbau erworben. Die Vorhabenträger 1 und 2 haben mit Schreiben vom 16.10.2016 einen Antrag auf Wiederaufnahme und Anpassung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Der Gemeinderat hat daraufhin durch Beschluss vom 06.02.2017 die Einleitung/ Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Tübingen haben die Vorhabenträger ein Bauungskonzept entwickelt, das den städtebaulichen Zielvorstellungen einer innerstädtischen Wohn- und Gewerbenutzung entspricht.

2. Sachstand

- 2.1. Städttebauliches Konzept

Das geplante Vorhaben befindet sich in exponierter innerstädtischer Lage östlich der historischen Altstadt. Durch den steil in Richtung Brunnenstraße abfallenden Nordwesthang eröffnen sich Blickbeziehungen zur Nordstadt und zum Schloss Hohentübingen.

Das Bebauungskonzept sieht die Ergänzung, Erweiterung und Aufstockung der hangseits dreigeschossigen Bestandsbebauung mit einer gleichgewichtigen Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vor. Das Vorhaben erstreckt sich über zwei Grundstücke und besteht aus zwei Gebäudehälften. Beide Grundstücke werden als gemeinschaftliches Vorhaben überplant und sind gestalterisch als Einheit erkennbar.

Das westliche Bestandsgebäude auf Flurstück Nr. 925 soll in seine ursprüngliche Büronutzung wieder zurückgeführt werden. Ergänzt werden zwei weitere Geschosse mit Wohnnutzung (drei Einheiten). Damit erscheint das Gebäude zur Doblerstraße hin fünfgeschossig. Im Bestandsbau sind Büroräume für Kleinst- und Kleinunternehmen von Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten, Lichtplaner, Elektroplaner, Statiker, Bauzeichner und Visualisierer („Haus der Planer“) vorgesehen. Es ist eine anteilige Eigennutzung sowohl der Wohn- als auch der Gewerbeeinheiten durch die Bauherren vorgesehen und ermöglicht somit Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden.

Auf dem östlichen Flurstück Nr. 925/2 soll ebenfalls ein Komplex aus Büro- und Wohnnutzung entstehen. Der fünfgeschossige Neubau mit zwei Sockelgeschossen ist ebenso wie der Gebäudeteil auf dem westlichen Grundstück in seiner Tiefe unterschiedlich gestaffelt und nimmt die Formensprache und Gliederung des Bestandsgebäudes in analoger Weise auf. In den Obergeschossen sind sieben Wohnungen geplant, im Erdgeschoss soll ein Teil der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze und Nebenräume untergebracht werden, in den zwei Hanggeschossen werden Micro-Büroeinheiten vorgesehen.

Infolge des starken topographischen Gefälles ragt das geplante Vorhaben vom südlichen Nachbargrundstück aus nur mit dem obersten Geschoss über das Geländeniveau hinaus. Durch die Staffelung der Geschosse wird die Erschließung der Grundstücke über das Befahren und Begehen des Sockelbereichs von der Doblerstraße aus ermöglicht. Die Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Gebäudes auf dem Flurstück 925/2 erfordert ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der entsprechenden Anlieger.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden an der Doblerstraße (8 Stellplätze) sowie im Erdgeschoss des Gebäudes auf Flurstück 925/2 (8 Stellplätze) nachgewiesen. Weitere für die Gewerbeeinheiten bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze werden abgelöst.

2.2. Barrierefreiheit

Die Vorhabenträger verpflichten sich, über die aus der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu fordernden Maßnahmen hinaus, folgende Wohnungen unter dem Aspekt der Barrierefreiheit zu errichten: zwei barrierefreie Wohnungen im ersten Obergeschoss des Gebäudes Doblerstraße 21 (Flst. 925/2). Für diese Wohnungen wird der Nachweis der Barrierefreiheit gemäß § 35 LBO in Verbindung mit der Umsetzung der DIN 18040, Teil 2 geführt – soweit die Einzelbestimmungen durch die Liste der technischen Baubestimmungen LTB bauaufsichtlich eingeführt sind. Zusätzlich werden auf dem Flst. 925/2 fünf ohne Barrieren erreichbare Wohnungen gebaut, so dass eine spätere Nutzung für mobilitätseingeschränkte Menschen möglich ist bzw. zu einem späteren Zeitpunkt durch einfache bauliche Änderungen die Nutzung für diesen Personenkreis ermöglicht wird.

2.3. Infrastrukturkostenbeitrag und Verzicht auf Anteil sozialen Wohnungsbau

Aufgrund der anspruchsvollen Topografie, Gründungserschwerissen aufgrund der vorhandenen Geologie mit bestehender Stollenanlage, sowie der Integration des Bestandsgebäudes in das Bebauungskonzept, ist die Entwicklung des ehemaligen Verwaltungsstandorts mit einem erhöhten Kostenaufwand verbunden. Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen sollen zudem 50 Prozent der Nutzfläche für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.

Angesichts der erschwerten Baubedingungen sowie der verminderten Wertschöpfung des Vorhabens aufgrund der geforderten Nutzungsmischung, wird auf eine Beteiligung der Vorhabenträger an den Infrastrukturfolgekosten und auf die Forderung nach Herstellung von Wohnungen mit Sozialbindung verzichtet. Dies war bereits Bestandteil der Beratungen zu Vorlage 35/2017 (Aufstellungsbeschluss).

2.4. Verfahren

Aufstellung

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 06.02.2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doblerstraße 21“ 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 (Vlg. 35/2017).

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 25.02.2017 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planauslage in der Zeit von 06.03.2017 bis einschließlich 20.03.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 20.03.2017 aufgefordert.

Ergänzend wurde die Öffentlichkeit am 08.03.2017 über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die Auswirkungen der städtebaulichen Planung in einer öffentlichen Informationsveranstaltung informiert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange neun Stellungnahmen insbesondere zu den Themen Bau- und Kunstdenkmalpflege, Baugrund und Artenschutz ein. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung in der Planung sind der Anlage 5 der Sitzungsvorlage zum Offenlagebeschluss (Vlg. 326/2017) zu entnehmen.

Offenlage

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderates der Universitätsstadt Tübingen hat in der Sitzung am 28.09.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Doblerstraße 21“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt. Gleichzeitig wurde nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die Entwürfe auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Auslegungsbeschluss und das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 14.10.2017 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit

wurde in Form einer Planauslage in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 27.11.2017 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sieben Stellungnahmen ein. Alle Aspekte wurden einer weiteren Prüfung unterzogen und ggf. im Rahmen eines Fachbeitrages untersucht. Die vorgebrachten Aspekte betrafen insbesondere die Bau- und Kunstdenkmalpflege und den geringen Abstand zu angrenzenden Waldflächen. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind der Anlage 1 der Sitzungsvorlage zu entnehmen.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen erfolgten insbesondere zum Sachverhalt Waldabstand umfängliche Abstimmungen mit den zuständigen Behörden, den Eigentümern der Waldfläche (Brunnenstraße 8) und den Vorhabenträgern (vgl. unten Kap. 2.3). Weiter wurde ein Baumverständiger beauftragt, ein Maßnahmenkonzept zum Erhalt schützenswerter Bäume innerhalb des Plangebietes und auf angrenzenden Flächen zu erarbeiten.

Erneute (beschränkte) Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligung haben sich geringfügige Änderungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen ergeben. Die Begründung wurde entsprechend fortgeschrieben und die Themen Waldabstand und Baumschutzkonzept ergänzt. Die Grundzüge der Planung sind von den Änderungen nicht betroffen, sodass eine erneute Offenlage nicht erforderlich wurde. Zu den Ergänzungen wurden die Vorhabenträger sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange (Landratsamt Tübingen und Regierungspräsidium Tübingen) gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut angehört (Planunterlagen v. 07.01.2019, Schreiben v. 11.02.2019 mit Frist bis 25.01.2019 und Fristverlängerung bis 08.02.2019). Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage mit aufgeführt.

Die geänderten bzw. eingefügten Passagen sind in den textlichen Festsetzungen und der Begründung grau hinterlegt. Im Einzelnen sind dies:

Änderungen in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Ergänzung der Bezeichnung des Pflanzgebotes entlang der Doblerstraße „PFG 1“

Änderungen in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- S. 1: Ergänzung: „der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe sind zulässig“ und Ergänzung/ Beschränkung zulässiger Dachaufbauten um „fest installierter Möblierung“
- S. 2: Ergänzung zulässiger Nebenanlagen um „Stützmauern“
- S. 3: Konkretisierung Stärke der Dachbegrünung „mind.“ 10 cm, Änderung des angesetzten Stammumfangs für das festgesetzte Pflanzgebot PFG 1 von mind. 18-20 cm auf mind. 20 -25 cm, Ergänzung der Pflanzliste 1 (Bäume) um zwei Sorten
- S. 4: Ergänzung der Pflanzliste 2 (Kletterpflanzen) um drei Sorten, Neuformulierung zu Ersatzpflanzung im Falle des Abgangs des zu erhaltenden Baumes, größere Standortabweichung zulässig aus nachbarrechtlichen Gesichtspunkten
- S. 6: Ergänzung „Innerhalb der mit „Na“ gekennzeichneten Fläche können Müllbehälter abgestellt werden; eine Einhausung muss vorgesehen werden.“

Änderungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Fortschreibung und Aktualisierung der Begründung gemäß der Änderungen der textlichen Festsetzungen
- neuer Absatz zu gutachterlicher Stellungnahme zu Bäumen an der südlichen Plangebietsgrenze
- Ergänzung der Umweltbelange um den Punkt Waldumwandlung
- neues Kapitel zu Waldumwandlung
- Ergänzungen bzw. Konkretisierung zu Regelungsinhalten im Durchführungsvertrag

Änderungen an den Vorhaben- und Erschließungsplänen

Kleinere redaktionelle Änderungen gem. bauordnungsrechtlicher Anforderungen

2.5. Waldumwandlung

Östlich des Plangebietes, auf dem unmittelbar angrenzenden Flurstück 922/3 (Brunnenstraße 8) befinden sich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung müssen zwischen Wäldern und Gebäuden mindestens 30 m Abstand eingehalten werden. Der Abstand zwischen dem geplanten Gebäude und dem vorhandenen Wald, der sich außerhalb des Plangebiets befindet, beträgt weniger als 5 m. Der vorgegebene Waldabstand wird daher deutlich unterschritten. Negative Auswirkungen auf das Ökosystem Wald sowie Gefahren für die zukünftigen Nutzer und das Gebäude können nicht dauerhaft ausgeschlossen werden. Der Gehölzbestand dieser innerstädtischen Waldfläche ist mit einem durchschnittlichen Alter von ca. 15 Jahren jung. Eine dauerhafte Bewirtschaftung gestaltet sich angesichts der starken Hanglage und der eingeschränkten Zugänglichkeit schwer.

Sicherlich nimmt der Wald eine wichtige Funktion im Naturhaushalt wahr. Gleichzeitig ist die Universitätsstadt Tübingen stets bestrebt, dringend benötigte Wohn- und Geschäftsflächen in innerstädtischen Bereichen zu ermöglichen und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu minimieren. Um einen ausreichenden Sicherheitsabstand zwischen dem Gebäude und der Waldfläche herzustellen, muss eine ca. 910 m² große Waldfläche auf dem Flurstück 922/3 umgewandelt werden. Die Vorhabenträger haben dazu beim Regierungspräsidium Tübingen bzw. beim Landratsamt Tübingen am 05.02.2019 eine dauerhafte Waldumwandlung nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) beantragt. Vorab wurde die Zustimmung der Eigentümer des betroffenen Flurstücks eingeholt (Beschluss Eigentümerversammlung v. 11.10.2018 zur Einverständniserklärung Waldumwandlung und Pflegevertrag).

Das Büro Menz Umweltplanung hat für die Umsetzung der Waldumwandlung einen Naturschutzfachbeitrag erarbeitet (26.07.2018/ 24.01.2019). Hier werden unter Berücksichtigung der Hangstabilität die zukünftige Nutzung bzw. Pflege des bisher bestockten Hanges und die naturschutzfachlichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen i.V.m. möglichen Eingriffen in den Waldbestand untersucht. Um die geplanten Gebäude vor waldtypischen Gefahren zu schützen, ist eine dauerhafte Ausstockung nicht erforderlich. Dies wäre auch aus Gründen der Hangstabilität nicht erstrebenswert. Die Bestockung mit dauerhaft niedrigem Gehölzbestand soll beibehalten werden. Hierzu ist ein regelmäßiges auf den Stock setzen des Gehölzbestandes erforderlich. Um nicht den gesamten Hang auf einmal auszustocken, werden drei Abschnitte gebildet, die zeitlich versetzt bearbeitet werden. Durch die Bewirtschaftung kommt es zu keiner dauerhaften Veränderung der Bestockung. Die Eignung als Lebensraum für die vorhandene Flora und Fauna bleibt erhalten. In dem bisher niederwaldartig gepfleg-

ten Baumbestand auf Flurstück 922/3, der außerhalb der Waldumwandlungsfläche liegt, ist dauerhaft ein stabiler Waldtrauf auszuformen.

Der Vorhabenträger (Emil Steidle GmbH & Co.KG) verpflichtet sich vertraglich gegenüber den Eigentümern des Flurstücks 922/3, die im Naturschutzfachbeitrag des Büros Menz v. 26.07.2018/ 24.01.2019 genannten Maßnahmen 30 Jahre durchzuführen. Eine Weitergabeverpflichtung auf einen etwaigen Rechtsnachfolger wird vorgesehen.

Die nachteiligen Auswirkungen der geplanten Waldumwandlung sollen über eine Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden. Eine Ersatzaufforstung wird innerhalb von drei Jahren nach Beginn der Waldumwandlung nachgewiesen.

2.6. Verträge

Planungskostenvertrag

Die Vorhabenträger haben sich in einem separaten Planungskostenvertrag dazu verpflichtet, die bei der Stadt im Zusammenhang mit dem Projekt anfallenden Planungskosten sowie die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen.

Durchführungsvertrag

Die Universitätsstadt Tübingen schließt zum Satzungsbeschluss mit den Vorhabenträgern gem. § 12 Abs. 1 BauGB einen Durchführungsvertrag (siehe Anlage 7 der Vorlage) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab. Neben der Verpflichtung der Vorhabenträger zur Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne inkl. Freianlagenplanung innerhalb angemessener Frist sind im Durchführungsvertrag u.a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Sicherung eines Anteils von ca. 50 % der insgesamt geplanten Nutzfläche zugunsten einer gewerblichen Nutzung sowie Wohnnutzung
- Festschreibung des Energiestandards mind. „KfW-Effizienzhaus 70“
- Ablösung des Abwasserbeitrags
- Regelungen zur Herstellung barrierefreier Wohnungen
- Dachgestaltung
- Vorgaben zu insektenfreundlicher Beleuchtung
- Sicherung von Maßnahmen zum Erhalt der Bäume im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze (3 Buchen, 1 Eiche) gem. gutachterlicher Stellungnahme des Baumsachverständigen

3. Vorschlag der Verwaltung

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

4. Lösungsvarianten

Verzicht auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Bei Verzicht auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Doblerstraße 21“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen. Dieses sieht im Bereich des geplanten Vorhaben- und Erschließungsplans eine Fläche für Gemeinbedarf, Grünfläche und ein Mischgebiet vor. Die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses wäre nicht möglich.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträger übernehmen die Kosten für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der für das Verfahren erforderlichen Gutachten.

Zugunsten der geplanten Parkierung und Erschließung des Plangebietes erwerben die Vorhabenträger zwei Teilflächen der Flurstücke 499/2 und 492/1 (insgesamt ca. 134 m²) von der Universitätsstadt Tübingen.