

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“
Behandlung der Stellungnahmen zu den geänderten Teilen der Planung und
Satzungsbeschluss

Bezug: 334/2005, 87/2007, 270/2008, 245/2009, 447/2009, 447a/2009

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 05.06.2009/02.11.2009 (Anlage 1)

In den Planunterlagen haben sich keine Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage 447/2009 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Freiflächengestaltungsplan in der Fassung vom 05.06.2009/02.11.2009.

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.06.2009/02.11.2009 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen (vgl. auch Vorlage 97a/2010).
2. Der Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“ in der Fassung vom 05.06.2009/02.11.2009 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.06.2009/02.11.2009 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die Universitätsstadt Tübingen schließt mit dem Siedlungswerk, gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH aus Stuttgart gemäß § 124 BauGB einen Erschließungsvertrag über die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet ab.

Ziel:

Für den Bereich zwischen Gartenstraße und Hundskapfklänge sollen nach Abbruch des Alten- und Pflegeheims „Haus am Österberg“ im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzun-

gen für eine neue Wohnbebauung geschaffen werden. Das Flst. Nr. 695/3 im nordöstlichen Teil und das Flst. Nr. 691/2, das mitten in der Neubebauung liegt, werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um bauliche Ergänzungen in Abstimmung mit der Neubebauung zu ermöglichen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Als Ersatz für das „Haus am Österberg“ realisierte die Samariterstiftung im Mühlenviertel in Derendingen (ehem. Wurster & Dietz Gelände) und auf dem ehemaligen Gärtnergelände zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Gösstraße Alten- und Pflegeheime. Das Siedlungswerk (gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Stuttgart) hat das Grundstück des „Haus am Österberg“ erworben und für dieses Grundstück einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Entsprechend dem 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs soll nun das Grundstück für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Auch der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 12.03.2007 beschlossen, den Entwurf des ersten Preisträgers des Städtebaulichen Wettbewerbs dem Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskopf“ zu Grunde zu legen.

Das „Haus am Österberg“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstraße-Hundskopf“ aus dem Jahre 1967, der große Baufenster und Terrassenbauweise vorsieht. Zur Umsetzung des planerischen Beitrags aus dem Wettbewerb ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Darüber hinaus existieren in den angrenzenden Bereichen weitere Planungsüberlegungen, die Anlass gaben, den Geltungsbereich zu erweitern: Auf die Verwaltung sind Interessenten mit Bauwünschen auf dem Flst. Nr. 695/3 am nordöstlichen Ende der bestehenden Straße „Hundskapfklinge“ zugekommen. Für dieses Grundstück existiert bereits Planungsrecht in Form eines Baufensters und der in steilen Hanglagen problematischen Festsetzung von Vollgeschossen. Das Grundstück 695/3 wie auch das Grundstück Hundskapfklinge 28 (im Bebauungsplan als WA 7 bezeichnet) wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, damit künftige Bebauungen in Lage und Höhenentwicklung klarer definiert werden können und mit der Neubebauung in Einklang stehen.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 14.12.2009 die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.06.2009 vorgetragene Stellungnahme mit den öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde den Einwendenden mit Schreiben vom 16.12.2009 mitgeteilt.

In derselben Gemeinderatssitzung wurde auch der nach dem Auslegungsbeschluss konkretisierte, aufgrund von Gesprächen und Vorortterminen geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.06.2009/02.11.2009 gebilligt (vgl. Vorlage 447/2009). Gleichzeitig wurde beschlossen, die vorgenommenen Änderungen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen binnen einem Monat und nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden können.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.2009 im Schwäbischen Tagblatt wurden die vorgenommenen Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 05.06.2009/02.11.2009 von 28.12.2009 bis einschließlich 29.01.2010 erneut öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den vorgenommenen Änderungen vorgebracht werden können. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan-

ge wurden zu den geänderten Teilen der Planung erneut mit Schreiben vom 16.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme (vgl. Vorlage 97a/2010) aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging im Rahmen der erneuten Beteiligung ebenfalls eine Stellungnahme ein. Die Stellungnahmen betreffen zwar nicht die geänderten Teile der Planung, werden aber trotzdem unter 2.1 und 2.2 nachfolgend behandelt.

Vor Satzungsbeschluss sollte zwischen dem Siedlungswerk als Bauträger und der Stadt eine Vereinbarung über die Einhaltung des Energiestandards KfW Effizienzhaus 70 (nach EnEV 2009) wie auch die Erstellung baulicher Vorkehrungen für den Einsatz von Photovoltaikanlagen abgeschlossen werden. Das Siedlungswerk hat sich mit Schreiben vom 04.03.2010 zu o. g. Maßnahmen verpflichtet.

2.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Die Einwendenden verweisen auf ihre vorgebrachten Stellungnahmen im bisherigen Verfahren. Diese betreffen die Themenbereiche Dichte, weiteren Verdichtungen in der Gartenstraße, Gebäudehöhe, Besucherparkplätze, Verkehrsbewegungen, Wertverlust, Straße „Hundskapfklinge“ und Lärm aus Vorlage 447/2009.

Außerdem werden Bedenken hinsichtlich der geologischen Tragfähigkeit der Hangbebauung des Gebiets nördlich der Hundskapfklinge vorgebracht. Im Gebiet sei mit gefährlichen und unberechenbaren Stubensandsteinschichten zu rechnen und die vom Bauträger vorgenommenen Bohrungen für das geologische Gutachten seien alle außerhalb des betroffenen Bereichs. Die Ergebnisse des Gutachtens würden keine Rückschlüsse auf das gesamte Baugebiet erlauben. Durch Veränderungen am Baugrund könnte die Hangsicherheit der angrenzenden Bestandsbebauung gefährdet werden.

Zu klären sei auch, weshalb nur teilweise auf die Bedeutung der vorgefundenen Grundwasserschichten eingegangen wurde.

Gefordert werde eine Aussetzung des Planungsverfahrens bis zur zweifelsfreien Klärung der geologischen und hydrologischen Verhältnisse des Baugebiets. Außerdem werde eine öffentlich zugängliche Auslage aller erstellten und noch zu erstellenden geologischen und hydrologischen Gutachten gefordert.

Die Stadtverwaltung Tübingen und die Bauträger würden für alle die sich durch die Neubebauung ergebenden Veränderungen im Gebiet in hydrologischer und geologischer Sicht zur Verantwortung gezogen.

In der Baugenehmigung sollte durch Auflagen eine Finanzierung eventuell notwendiger Rückbaukosten von Bauruinen abgesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich der bereits vorgebrachten Stellungnahmen wird auf die Gemeinderatsvorlagen Nr. 447/2009 und 447a/2009, Einwendende Nr. 5 verwiesen. Das Abwägungsergebnis wurde den Einwendenden mit Schreiben vom 16.12.2009 mitgeteilt.

Im Bebauungsplanverfahren ist neben vielen anderen Belangen auch die geologische und hydrologische Situation im Baugebiet zu erörtern und in den Abwägungsprozess einzustellen. Im Bebauungsplanverfahren hat der Bauträger ein entsprechendes Gutachten anfertigen lassen, dessen Ergebnisse

in die Bebauungsplanung eingeflossen sind. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Damit wurde den geologischen und hydrologischen Belangen im Bebauungsplanverfahren ausreichend Rechnung getragen.

Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren – wenn es dann um die konkrete Bebauung geht - werden ergänzende Baugrunderkundungen erforderlich, um die Baugrundverhältnisse flächenmäßig zu überprüfen. Gegebenenfalls müssen die Angaben im Gutachten dann angepasst werden. Durch die angefertigten Gutachten zur geologischen und hydrologischen Situation im Baugebiet kann sichergestellt werden, dass sich durch die Neubebauung keine Veränderungen ergeben werden.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Deutsche Telekom verweist auf ihre Stellungnahme vom 31.08.2009 bezüglich der Abstimmung des Straßenverlaufs auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen und die Beachtung der einschlägigen Richtlinien bei der Neupflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Flächen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 31.08.2009 wurde bereits in der Gemeinderatsvorlage Nr. 447/2009 abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde der Deutschen Telekom mit Schreiben vom 16.12.2009 mitgeteilt.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

Die zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung unter Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen und der Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskopf“ wird mit den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.06.2009/02.11.2009 nach § 10 BauGB, § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Das Siedlungswerk stellt die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt her und trägt die Kosten hierfür. Nach Fertigstellung gehen die Erschließungsanlagen in das Eigentum der Stadt über. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag zwischen Stadt und dem Siedlungswerk abgeschlossen.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 05.06.2009/02.11.2009 (Anlage 1)

In den Planunterlagen haben sich keine Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage 447/2009 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Freiflächengestaltungsplan in der Fassung vom 05.06.2009/02.11.2009.

Zeichenerklärung

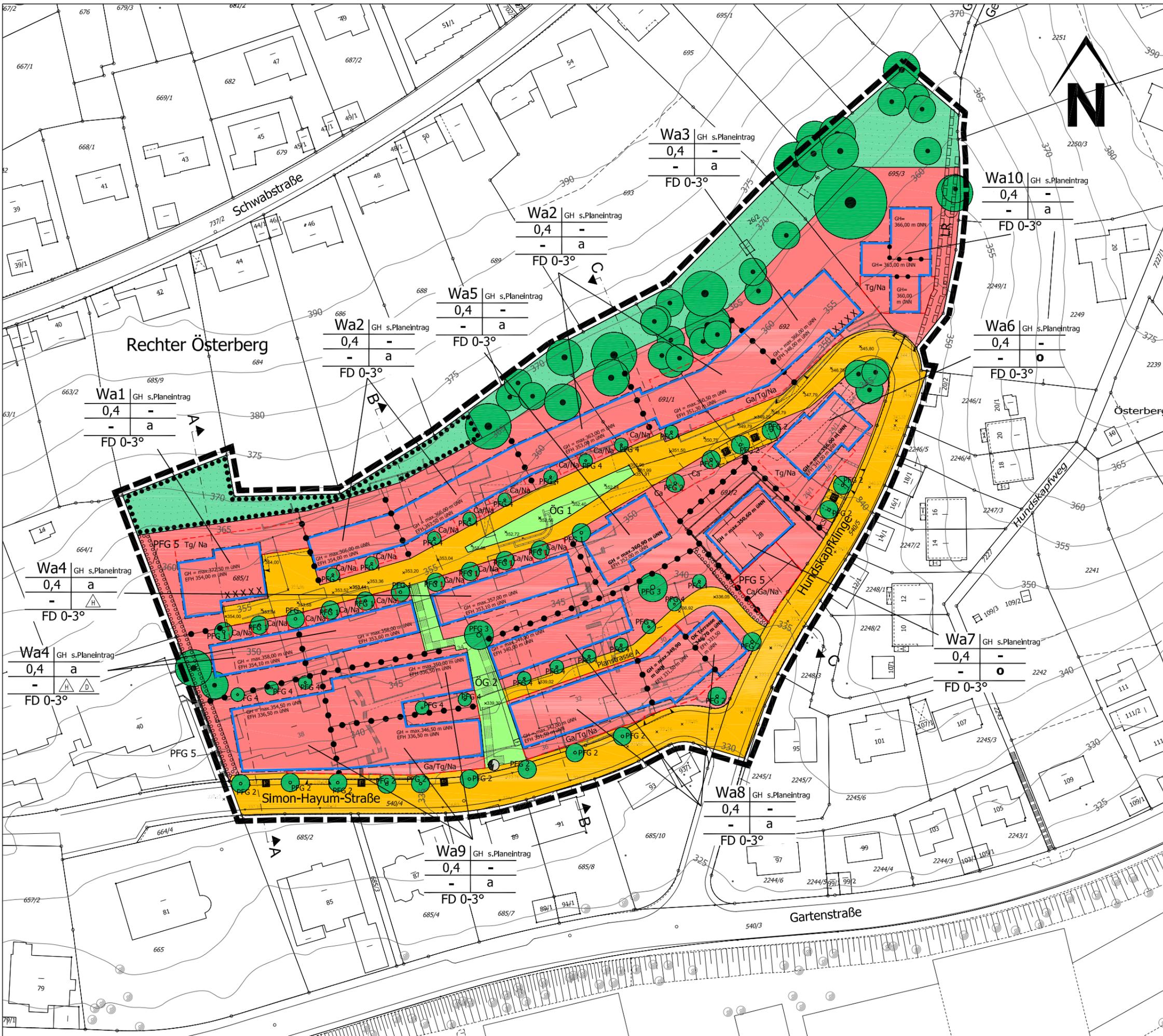
- WA** Allgemeines Wohngebiet

- Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	Bauweise
Dachform	Dachneigung

GH max. Maximale Gebäudehöhe ü.NN (Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen. Tübinger Hö-hen = Höhe über NN - 115 mm)

 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - X X X Bereich mit besonderen Regelungen zur abweichenden Bauweise (siehe,Textliche Festsetzungen)
 - △ D nur Doppelhäuser zulässig
 - △ H nur Hausgruppen zulässig
 - FD Flachdach
 - DN Dachneigung
 - Baugrenze
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - P öffentliche Parkfläche
 - CS Carsharing - Platz
 - Ca/Ga/St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,Carports überdachte Stellplätze, Garagen
 - TG/ Na Tiefgarage, Nebenanlagen
 - private Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen für Erhaltung von Bäumen,Sträuchern
 - ÖG1/ÖG2 öffentliche Grünfläche
 - Pflanzgebot für Bäume, PFG 1,PFG 2, PFG 3 und PFG 4
 - Umgrenzung von Flächen für Anpflanzen von Sträuchern, PFG 5
 - Erhaltungsgebot für Bäume
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
 - ▲ Ein- und Ausfahrtsbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Baufelder und Gebäudehöhen
 - ⊙ Trafo- Station
 - LR Leitungsrecht



Bebauungsplan Entwurf
"Gartenstraße - Hundskapf"
 Maßstab: 1:1000
 Datum: 05.06.2009/02.11.2009

