

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Queck-Areal"; Behandlung der
Stellungnahmen, Satzungsbeschluss, Änderung der
Ausgleichsmaßnahme**

Bezug: 248/2021; 324/2019; 117/2019; 57/2018; 525/2018

Anlagen: Anlage 1a: Bebauungsplan "Queck-Areal"; 22.02.2022
Anlage 1b: Textliche Festsetzungen (Textteil)
Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan
Anlage 3a: Umweltbericht und Grünordnungsplan
Anlage 3b: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Anlage 3c: Bestandsplan
Anlage 3d: Grünorderischer Maßnahmenplan
Anlage 4: Abwägung der Stellungnahmen

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Queck-Areal“ und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.10.2021 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend Anlage 4 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Queck-Areal“ in der Fassung vom 22.02.2022 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen. Den Regelungen des dazugehörigen Städtebaulichen Vertrags wird zugestimmt.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.02.2022 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

4. Das im Bebauungsplan ermittelte Kompensationsdefizit von 97.097 Ökopunkten wird anstatt der Maßnahme „Bannwald Spitzberg“ durch die Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ ausgeglichen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm				
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Entwurf Plan 2022	Entwurf Plan 2024	Gesamtkosten
7.541001.3200.01		EUR		
Queckareal				
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit	1.150.000	0	1.150.000
6	Summe Einzahlungen	1.150.000	0	1.150.000
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	0	-3.000.000	-3.000.000
13	Summe Auszahlungen	0	-3.000.000	-3.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	1.150.000	-3.000.000	-1.850.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	0	-3.000.000	-3.000.000

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Entwurf Plan 2022	Entwurf VE 2022	Entwurf Plan 2023	Entwurf Plan 2024	Entwurf Plan 2025
7.113301.0000.04		EUR				
Allgemeiner Grundstücksverkehr						
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	3.000.000	0	3.000.000	3.000.000	3.000.000
6	Summe Einzahlungen	3.000.000	0	3.000.000	3.000.000	3.000.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
13	Summe Auszahlungen	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000	1.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000

- Die Vorhabenträgerin, die Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG, stellt auf eigene Kosten die äußere und innere Erschließung für das Entwicklungsprojekt inklusive der Freianlagen her und übergibt die öffentlichen Flächen anschließend kosten- und lastenfrei an die Universitätsstadt Tübingen. Diese Kostenübernahmen durch die Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG werden im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

- Darüber hinaus erfolgt durch den Vorhabenträger, die Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG, auf Grundlage des Baulandbeschlusses der Universitätsstadt Tübingen ein Infrastrukturkostenzuschuss in Höhe von 1,15 Mio. Euro für Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen. Dieser ist auf dem PSP-Element 7.541001.3200.01 „Queckareal“ dargestellt.
- Die entstehenden Planungskosten und Kosten für Gutachten werden von der Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG übernommen.
- Folgender Flächentausch erfolgt kostenneutral: Die im Bauungsplan mit Urbanes Gebiet MU festgesetzte Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 7047 wird an die Volksbau Tübingen GmbH & Co KG übertragen. Die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 1950/1, 1950/3 und 1950/4 alle Gemarkung Lustnau werden an die Universitätsstadt Tübingen übertragen.
- Einnahmen zu erwarten sind durch die Veräußerung der als Allgemeines Wohngebiet WA 2 und Mischgebiet MI festgesetzten Teilflächen des Flurstücks mit der Nummer 1910 an die privaten Angrenzer. Aufgrund der geringen Flächen rechnet die Verwaltung hier insgesamt mit ca. 300.000 Euro auf dem PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit dem Bebauungsplan „Queck-Areal“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines gemischten Stadtquartiers geschaffen werden.

Das heute brachliegende Queck-Areal soll unter städtebaulichen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten zu einem neuen attraktiven und innovativen gemischten Stadtquartier entwickelt werden. Die Konzeption soll von einem ganzheitlichen und nachhaltigen Entwicklungsansatz mit hoher Qualität der privaten und öffentlichen Freiflächen getragen werden. Von besonderer Bedeutung ist die geplante Mischung von überwiegend Mietwohnungsbau sowie Baugemeinschaften und/oder Genossenschaften, um eine soziale Durchmischung innerhalb des Quartiers zu erreichen.

Da im bisher gültigen Bebauungsplan, dem Ortsbauplan „Äule“, die wesentlichen Flächen als Industriegebiet festgesetzt sind und mit dieser Festsetzung die aktuellen Ziele nicht umsetzbar sind, muss neues Planungsrecht geschaffen werden.

2. Sachstand

2.1 Städtebauliches Konzept und Grün- und Freiraum

Das Gebiet ist in drei Abschnitte gegliedert: Im Bereich zwischen Gartenstraße und ehemaligem Altarm des Neckars entsteht eine zusammenhängende bauliche Entwicklung mit hoher urbaner Dichte in Fortführung des Egeria Quartiers. Hier entstehen drei südwestorientierte Wohnhöfe mit privaten Innenbereichen, die im Norden ihren Abschluss durch fünfgeschossige Punkthäuser zur zentralen öffentlichen Grünzone haben. Nach Norden schließt ein Quartiersplatz an der Ammerbrücke mit einem siebengeschossigen Gebäude mit gemischter Nutzung diesen Bereich ab.

Im Bereich zwischen dem bestehenden Wohngebiet Äule und dem öffentlichen Grünzug wird ein schmaler Bebauungsstreifen, in einer kleinkörnigen Dichte als Abrundung der Bestandsbebauung gebildet. Hier entsteht eine Wohnwegverbindung zwischen Welzenwiler-straße und Haldenstraße. An dieser sind fünf Einzelbaukörper aufgereiht.

Insgesamt sind im Queck-Areal bauliche Nutzungen mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 24.700 m² vorgesehen.

Der dritte Abschnitt wird durch eine zentrale öffentliche Grünfläche gebildet. Hier sollen die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzungen an wohnungsnahes Grün und Lebensraum in Einklang gebracht werden. Die durch die Bebauung neu entstehende öffentliche Grünfläche liegt auf dem Neckaraltarm und soll als Parkanlage der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Sie wird nach der Herstellung in das städtische Eigentum übernommen.

2.2 Sanierungskonzept - Altablagerungen / Altlast

Im Bebauungsplangebiet verläuft von Südwesten nach Nordosten ein bis zu 6 m tief verfüllter Altarm des Neckars. Außerhalb des Altarms sind oberhalb des natürlichen Bodens derzeit ebenfalls noch teilweise Auffüllungsschichten bis in eine Tiefe von ca. 2 m anzutreffen. Von der früheren Nutzung der Fläche durch die Firma Queck besteht in weiten Geländebereichen noch eine Betonbodenplatte. Das Bebauungskonzept und die damit verbundenen Sicherungsmaßnahmen sind auf die Untergrundsituation angepasst. Damit wird ein gesundes Wohnumfeld gewährleistet und Beeinträchtigungen durch Untergrundverunreinigungen unterbunden.

Eine Wohnbebauung erfolgt dementsprechend ausschließlich in Bereichen ohne verunreinigtes verbleibendes Bodenmaterial im Untergrund. In Geländebereichen, in denen Wohnbebauung realisiert wird, erfolgt daher ein Ausbau der bestehenden Betonplatte und ein Bodenaustausch. Dabei werden die verunreinigten Bodenschichten ausgebaut und einer sachgerechten Entsorgung zugeführt. In den Aushubbereichen wird jeweils unbelastetes Bodenmaterial eingebaut. Nach dem Bodenaustausch besteht in den Wohnbauflächen somit durchgängig nur noch unbelastetes Bodenmaterial.

Im Plangebiet wird so ein gesundes Wohnumfeld für die Bewohner sichergestellt und Beeinträchtigungen durch die verbleibenden Untergrundverunreinigungen im Altarm ausgeschlossen. Die einzelnen Sicherungsmaßnahmen sind in einem separaten Maßnahmenkonzept ausführlich dargestellt.

Zum Umgang mit den Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die HPC AG, Rottenburg eine „Konzeption der schadstoffbedingten Sicherungsmaßnahmen bei der geplanten Neubebauung“ erarbeitet (Stand: 19.04.2021).

2.3 Verfahren / öffentliche Beteiligung

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB im Regelverfahren nach § 30 BauGB aufgestellt.

Die Stadtverwaltung hat im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 11.04.2019 über die städtebaulichen Ziele und Kennziffern für die Entwicklung des Queck-Areals berichtet (siehe dazu GR-Vorlage 117/2019). Es folgte im Sommer 2019 ein zweistufiger Planungsworkshop.

Aufstellungsbeschluss

Am 14.11.2019 fasste der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und den Grundsatzbeschluss für den städtebaulichen Entwurf sowie für die städtebaulichen Ziele und Kennziffern (siehe dazu GR-Vorlage 324/2019).

Information und frühzeitige Beteiligung nach BauGB (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Eine Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung konnte auf Grund der Corona-Situation nicht in Präsenz durchgeführt werden. Als Ersatz wurden die Informationen am 12.11.2020 in Form von digitalen Präsentationen und Videoinformation auf der Tübinger Internetseite zur Verfügung gestellt. Fragen, Anmerkungen und Hinweise zu den Inhalten der Online-Information konnten bis zum 19.11.2020 eingereicht werden. Am 01.12.2020 hat die Stadtverwaltung die Antwortvideos zu den insgesamt 50 eingegangenen Rückmeldungen online gestellt.

Die formelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.11.2020 bis zum 23.12.2020. Auf Grund der Einschränkungen durch die Corona-Situation wurde der Zeitraum für die Beteiligung auf sechs Wochen festgelegt. Dadurch konnte gewährleistet werden, dass die Öffentlichkeit ausreichend unterrichtet werden konnte und angemessene Gelegenheit zur Erörterung hatte.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen aus der Öffentlichkeit 16 Stellungnahmen ein. Vom 11.11.2020 bis zum 17.12.2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen sind in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans und in die Erstellung der Gutachten eingegangen. Die Behandlung der Stellungnahmen wurde in der Vorlage 248/2021 ausführlich dargestellt.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.10.2021 wurde vom 29.10.2021 – 10.12.2021 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 10.12.2021 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 4 Stellungnahmen zu den Themen Erschließung, Verkehr, Stellplatzschlüssel, Klima, Natur- und Artenschutz, Balkone und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 16 Stellungnahmen zu den Themen Altlasten, Entwässerung, Versorgungsnetze, Kampfmittelbeseitigung, Verkehr, Parkierung, Hochwasser, Umwelt- und Naturschutz, Artenschutz, Geotechnik, Raumordnung sowie zur Kriminalprävention ein. Aus dem Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Änderungen, die eine erneute Auslegung erforderlich gemacht hätten.

Unter Hinweise IV (alt: Hinweise III) 5. wurde die bisherige Maßnahme „Bannwald Spitzberg“ zum Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizits von 97.097 Ökopunkten durch die Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ ersetzt. Zur Sicherung des ermittelten Kompensationsdefizits ist eine Ablösevereinbarung im Städtebaulichen Vertrag enthalten.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten und Untersuchungen zu Grunde:

- Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Büro menz umweltplanung, Tübingen, Stand 22.02.2022
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Büro menz umweltplanung, Tübingen, Stand 02.08.2021
- Konzeption der schadstoffbedingten Sicherungsmaßnahmen bei der geplanten Neubebauung Sanierungskonzept, HPC AG, Rottenburg, Stand 19.04.2021
- Geotechnischer Bericht, HPC AG, Rottenburg, Stand 25.06.2021
- Verschattungsuntersuchung durch Eble Messerschmidt und Partner, Tübingen Stand 20.07.2021
- Schalltechnische Untersuchung durch SoundPlan GmbH, Backnang, 15.07.2021
- Entwässerungskonzept, Ramboll, Überlingen, Stand 21.06.2021

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke (alle Gemarkung Lustnau) im Planungsbereich befinden sich zu großen Teilen in privatem Eigentum. Untergeordnet befinden sich Flurstücke (Flrst. Nrn 1910, 7047) in städtischem Eigentum. Zur Entwicklung des Gebietes sollen kleinere Grundstücksarrondierungen durchgeführt werden.

2.5 Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Queck-Areal wurde am 14.01.2022 zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Vorhabenträger, der Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG ein Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen. Der Städtebauliche Vertrag basiert auf den bereits mit der GR-Vorlage 324/2019 beschlossenen Eckpunkten. Er enthält auch die Regelungen des Erschließungsvertrags. U.a. wurden zu folgenden Eckpunkten Regelungen getroffen:

- Maßnahmen zur Sicherung der Altlast im Neckar-Altarm und zur Beseitigung der Altablagerung
- Sicherung des sozialen Wohnungsbaus / Barrierefreiheit (Umsetzung Baulandbeschluss)
- Herstellung und Kostentragung der inneren und äußeren Erschließung (Quartiersplatz, öffentliche Durchwegung, Wiederherstellung Gartenstraße, Erschließungsweg Äule, Grenzbereich zum Ammerufer, Wendehammer Welzenwilerstraße)
- Herstellung und Kostentragung der Umsetzung der öffentlichen und privaten Flächen auf der zentralen Grünfläche
- Herstellung und Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen
- Herstellung einer 3-gruppigen Kindertagesstätte (die Nettokaltmiete wird im Nachgang zur notariellen Fassung mit 13,40 Euro vereinbart)
- Übernahme von Infrastrukturfolgekosten in Höhe von 1.150.000,00 Euro
- Verpflichtung zur Einhaltung des Energiestandards KfW-Effizienzhaus 40
- Verpflichtung zur Herstellung von Photovoltaik-Anlagen auf allen Neubauten
- Übernahme der Planungskosten
- Flächenübertragungen und Dienstbarkeiten
- Erstellung eines Mobilitätskonzeptes zur Stellplatzreduzierung gem. Stellplatzsatzung Tübingen
- Anschluss an das Fernwärmenetz der SWT

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans „Queck-Areal“ wäre die Schaffung von Wohnraum für ca. 450 Menschen nicht möglich.

Zu den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan könnten Alternativen entwickelt werden.

5. Klimarelevanz

Durch die Entwicklung der heute brachliegenden Fläche wird dem dringenden Bedürfnis nach Wohnraum nachgekommen. Durch die Inanspruchnahme einer Fläche der Innenentwicklung werden keine neuen, bisher unversiegelten und unbebauten Flächen in Anspruch genommen. Dabei kann das neue Quartier über die bereits vorhandene Infrastruktur erschlossen werden, was wiederum Ressourcen und „graue Energie“ einspart. Insbesondere kann dadurch die bereits in nächster Nähe vorhandene Wärmeversorgung (Fernwärmenetz der Stadtwerke mit sehr hohem regenerativen Anteil) relativ einfach erweitert werden. Somit ist eine klimafreundliche und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet.

Bei der Umsetzung der Bebauung werden hohe energetische und ökologische Anforderungen umgesetzt sowie verkehrsvermeidende Maßnahmen berücksichtigt. Dies trägt zu einer Reduktion von Treibhausgasen im Vergleich zu gesetzlichen Mindeststandards bei.