

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplan "Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße" mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren
Bezug:	161/2020 und 225/2021
Anlagen:	Anlage 1: Geltungsbereich Anlage 2: Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes, Büro Vandkunsten Anlage 3: Überarbeitung des Entwurfs

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgestellt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Dem Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ wird der in Anlage 3 dargestellte überarbeitete Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes der GWG Tübingen zu Grunde gelegt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen

Mit der GWG Tübingen GmbH werden vertragliche Regelungen zur Übernahme der Planungskosten sowie der verwaltungsinternen Kosten vereinbart. Es wird geregelt, dass sämtliche Kosten für Gutachten, städtebauliche Planungen sowie übertragbare Leistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes von der GWG als Vorhabenträger übernommen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die GWG, Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, beabsichtigt den Abriss ihrer Gebäude in der Sieben-Höfe-Straße 109-111 aufgrund des abgängigen Zustandes der Bausubstanz.

Zur Sicherstellung der hohen städtebaulichen und freiräumlichen Qualität einer nachfolgenden Entwicklung hat die GWG in 2020 einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Die Eckpunkte der Aufgabenstellung wurden zuvor vom Ausschuss für Planung Verkehr und Stadtentwicklung in seiner Sitzung vom 09.07.2020 beschlossen. Das Siegerbüro des städtebaulichen Wettbewerbs (siehe Vorlage 225/2021), das dänische Büro Vandkunsten, hat das Wettbewerbsergebnis zu einem städtebaulichen Entwurf in enger Zusammenarbeit mit der GWG und der Fachabteilung Stadtplanung weiterbearbeitet und vertieft. Auf der Grundlage des nun vorliegenden Entwurfs (Anlage 3) soll der Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ von der Verwaltung erarbeitet werden.

2. Sachstand

Auf dem Grundstück Flurstück 12 in der Sieben-Höfe-Straße befinden sich heute 98 Sozialwohnungen aus den 1960/1970-er Jahren, die 2022 aus der Sozialbindung fallen und baulich sehr marode sind. Die GWG hat das Grundstück in Erbbaupacht von der Universitätsstadt Tübingen erhalten. Der Erbbaurechtsvertrag, ursprünglich für Altenwohnungen abgeschlossen, hat eine Laufzeit bis zum 01.08.2070.

Die heutige Bebauung mit ihren zwei- bis viergeschossigen Flachdachgebäuden bildet sowohl auf Grund der Gebäudeanordnung als auch der wenig attraktiven Freiräume einen Fremdkörper im dörflichen Bebauungskontext. Auf der Fläche mit einer Größe von ca. 1,39 ha soll ein neues Wohnquartier geschaffen werden, das unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung gut in die historisch geprägte Ortsstruktur eingebunden werden soll.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Derendingen am Rand des historischen Ortskernes. Das Grundstück ist dreiseitig umschlossen von einer dörflich geprägten Struktur mit zum Teil sehr steilen bzw. hohen Satteldächern. In unmittelbarer Nachbarschaft schließen sich mehrere denkmalgeschützte Gebäudekomplexe an, wie z.B. der Pfarrhof (Sieben-Höfe-Straße 123) oder ein Bauernhof (Sieben-Höfe-Straße 129/1). Auch archäologische Zeugnisse sind auf dem Plangebiet selbst und in der Umgebung zu erwarten. Südlich grenzt das Grundstück an die höherliegende Kreisstraße K 6900 an. Auf Grund der sehr starken Eingrünung entlang der Landesstraße und des Höhenvorsprungs von bis zu ca. 4 Metern

tritt die heutige Bebauung kaum in Erscheinung. Ein Ortseingang ist bisher nicht wahrnehmbar.

2.1. Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes

Die GWG Tübingen GmbH hat in 2020 einen städtebaulichen Wettbewerb zur Findung der besten Lösung für eine komplexe Planungsaufgabe in Zusammenarbeit mit der Fachabteilung Stadtplanung der Stadt Tübingen und unter Beteiligung des Gemeinderats und der Derendinger Bürgerschaft ausgelobt. Die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.07.2020 beschlossenen städtebaulichen Eckpunkte dienen seit dieser Zeit als Grundlage für die künftige bauliche Entwicklung des Plangebiets. Ein Teil der Planungsaufgabe war ferner ein Wohnquartier zu schaffen, das weiterhin auch Angebote für sozial Benachteiligte macht und ein Baustein für robustes Wohnen enthält.

Alle Arbeiten der teilnehmenden Büros des städtebaulichen Wettbewerbs mit den Beurteilungen des Preisgerichts können auf der Internetseite der GWG unter <https://www.gwg-tuebingen.de/news/artikel/vandkunsten-gewinnt-wettbewerb-fuer-derendingen> eingesehen werden.

Der Entwurf des dänischen Architekturbüros Vandkunsten ging als eindeutiger Sieger des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs hervor. Der Entwurf zeichnet sich durch eine Aneinanderreihung von Höfen an einer zentralen Erschließungsachse mit einer kleinteiligen Architektur besonders aus. Die Abstimmung im Preisgericht fiel einstimmig für diesen Entwurf aus.

Beschreibung des Entwurfs (aus der Beurteilung des Preisgerichts):

Entlang einer neuen zentralen „Dorfstraße“, die das Gebiet markant von Ost nach West durchzieht und belebt, entstehen halboffene Strukturen von giebel- und traufständigen Gebäuden mit 3 bis 4 Geschossen, die die umgebenden Hofstrukturen aufnehmen. Die Gebäudehöhen entwickeln sich gestuft nach Süden, so dass sich ein eigenständiger Anschluss an die Weinbergstraße ergibt. Die Gebäude zeichnen sich durch ihre Kleinteiligkeit, trotz der angestrebten Dichte, und ihre innerhalb der Hofbereiche überwiegend vorgesehenen Laubengangerschließung aus.

Die zentrale Erschließung erfolgt von Norden von der Sieben-Höfe-Straße her, die in einer in den Hang geschickt eingelassenen Tiefgarage mündet. Besonderen Wert legt der Entwurf auf die Durchlässigkeit des Fuß- und Radverkehrs, auch für die Öffentlichkeit. Der Bereich für das Robuste Wohnen ist randseitig und stimmig an einer kleinen Hofstruktur in der Nähe der Kirche platziert, Zugänge, Zufahrten und Vorflächen sind situationsbedingt richtig geplant.

2.2. Beteiligung der Anwohnerschaft

Schon in das Preisgericht des Wettbewerbes wurden zwei Bürger*innen beratend mit einbezogen. Darüber hinaus wurde das Ergebnis des Wettbewerbes mit der umliegenden Anwohnerschaft in einem Workshop mit den Architekten, der GWG und der Stadtverwaltung Tübingen diskutiert und etliche Anregungen in die Weiterbearbeitung des Entwurfs aufgenommen. Anregungen betrafen u.a. die Wegführung im Westen in Richtung Kirche, die Abstände zu den Bestandsgebäuden, die Höhen der geplanten neuen Gebäude, die Dichte des städtebaulichen Entwurfs und den ruhenden Verkehr.

2.3. Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

Auf der Grundlage der Anregungen der Wettbewerbsjury sowie der Nachbarschaft wurde der Wettbewerbsentwurf in Teilen überarbeitet, so dass nun aus Sicht der Verwaltung ein ausgewogener und dem Ort angemessener städtebaulicher Entwurf als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes vorliegt.

Im Einzelnen wurden überarbeitet:

Die Übergänge zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung wurden in ihrer Höhe und insbesondere in den Abständen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf überarbeitet, in dem Abstände vergrößert und teilweise Gebäudehöhen reduziert wurden. Die von der Anwohnerschaft kritisierte Wegverbindung zwischen dem Plangebiet und der Kirche über das städtische Flurstück Nummer 5 wird in der weiteren Planung durch eine neue Wegeführung in südlicher Richtung um das Gebäude Sieben-Höfe-Straße 151 verlegt. Hiermit wird auch erreicht, dass ein größerer räumlicher Abstand zwischen dem Bestandsgebäude Sieben-Höfe-Straße 151 und den Gebäuden des robusten Wohnens geschaffen wird. Dem Wunsch der Eigentümerschaft Sieben-Höfe-Straße 151, eine Gartenfläche am Gebäude durch Pacht oder Zukauf von städtischen Flächen zu realisieren, kann entsprochen werden.

Im Bereich des Zugangs von der Sieben-Höfe-Straße wurde die vorgeschlagene Bebauung nicht weiterverfolgt, der Bereich des Robustes Wohnens wurde in der Lage etwas verändert. Die Dichte und die Geschossigkeit, insbesondere an der inneren Erschließungsstraße, wurde nochmals überprüft und in Teilbereichen, durch Reduzierung einzelner Gebäudegeschosse angepasst. Ebenso erfolgte eine Überarbeitung des Übergangs in Richtung Weinbergstraße (Abstände, Wegeführungen).

Der überarbeitete städtebauliche Entwurf entspricht mit seinen städtebaulichen Kennzahlen den durch den Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Eckpunkten. Das Bebauungskonzept mit unterschiedlichen Innenhöfen und mit der vorgesehenen baulichen Dichte ist aus Sicht der Verwaltung eine passende städtebauliche Antwort auf die vorhandene Topografie und den Landschaftsraum, sowie in seiner baulichen Dichte gut vertretbar. Es bildet einen angemessenen baulichen und stadtbildverträglichen Übergang zur angrenzenden eher dörflichen Bebauung und des landschaftlichen Freiraums in Richtung Weilheim / Kirche und südlich gelegenen Käppele aus. Die angelegten neuen Wegeverbindungen durch die Neubebauung stärken die Wegebeziehungen auch für die Öffentlichkeit.

Die zukünftige Anzahl der Wohnungen wird ca. 150 Wohnungen betragen (bisher 98 Wohnungen).

3. Bebauungsplan

3.1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans

Für die planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs des Wettbewerbsergebnisses ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 30 BauGB im Verfahren nach §13a BauGB erforderlich.

Der überarbeitete Siegerentwurf, abgestimmt zwischen Verwaltung und der GWG, stellt mit Beschluss der politischen Gremien die Grundlage für die Ausarbeitung und Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ dar. Mit dem gefassten Aufstellungsbeschluss soll für das Plangebiet mit dem räumlichen

Geltungsbereich (siehe Anlage 1) die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Mit dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf liegt eine konkrete Planung zur Bebauung des Plangebiets vor. Auf dieser Grundlage werden parallel die erforderlichen Gutachten und Überprüfungen beauftragt, um mögliche Belange und Auswirkungen festzustellen und diese in die vertiefenden Planungen einzuarbeiten.

3.2. Das Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 12, 14, 16, 7002 z.T. (Sieben-Höfe-Straße), die im städtischen Eigentum und teilweise in Erbbaupacht durch die GWG bis 2070 sind. Zudem erstreckt sich der Geltungsbereich auf Teilflächen des Flst. 7030/1 (Weinbergstraße) entlang der Kreisstraße K6900, die noch im Besitz des Landkreises sind und von der Stadt Tübingen übernommen werden sollen, zur Weitergabe als Erbbaupachtfläche an die GWG

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,39 ha. Es wird räumlich begrenzt:

- Im Norden durch die umgebende Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und Gärten der Sieben-Höfe-Straße Flst. 13/2, 13/3, 13/5, 13/6, 8/8, 8/7, 8/6, 7002 (Sieben-Höfe-Straße),
- Im Osten durch die umgebende Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und Gärten entlang der Kappelstraße (Flst.-Nr. 13/2, 15/4 und 15)
- Im Westen durch Flst. 7, 14/2, 14/1 und 7002 (Sieben-Höfe-Straße) und
- Im Süden durch das Grundstück entlang der Weinbergstraße, Flst. 7030/1

3.3. Planungsziele

Die Planungsziele des Bebauungsplans sind die Schaffung eines neuen gemischten Quartiers als Ersatz der abgängigen Siedlung unter der Berücksichtigung der umgebenden Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen, von Eigentum-, über Mietwohnungen bis zum Robusten Wohnen, d.h. Schaffung von neuem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Weitere Ziele sind die Realisierung von baulicher Kleinteiligkeit bei gleichzeitiger städtebaulicher Dichte, sowie die Durchgängigkeit für Fußgänger und Fahrrad.

Mit dem ausgewählten städtebaulichen Entwurf gelingt es den Ortseingang klar zu definieren und Derendingen zur Weinbergstraße eine sichtbare Adresse zu geben sowie den Charakter der Straße hin zu einer innerörtlichen Erscheinung zu verändern. Ziel ist daher den behördlich geforderten Abstand der Bebauung zur Kreisstraße zu reduzieren. Hierzu verhandelt die Stadtverwaltung mit dem Landkreis. Der veränderte Straßencharakter im Bereich der Neubebauung wird mit einer Übernahme der Straßenbaulast bei der Stadt Tübingen einhergehen.

3.4. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.4.1. Flächennutzungsplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan, Stand 143. FNP-Änderung, wirksam ab 25.02.2022 werden für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf und eine Wohnbaufläche

dargestellt. Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes wird für die Fläche zukünftig eine Wohnbaufläche dargestellt.

3.4.2. Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt in Teilbereichen des Bebauungsplans „Lange Furch“ Nr. 260, Teil II, rechtsverbindlich seit 18.05.1966. Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet folgende Festsetzungen: Gemeinbedarfsflächen WA Altersheime / Altenwohnungen.

Die beabsichtigte Entwicklung im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans schafft neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung. Ein Planungserfordernis ist gegeben, da eine Ausweisung als allgemeine Wohnbaufläche vorgesehen ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist damit erforderlich.

3.5 Eckpunkte für einen vorgesehenen städtebaulichen Rahmenvertrag/Städtebaulichen Vertrag mit der GWG Tübingen:

- Umsetzung des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs des Büros Vandkunsten, Dänemark
- Durchwegung des Wohngebietes für die Öffentlichkeit, sowohl von Ost (Kappelstraße) nach West (Kirche), wie auch von Nord (Sieben-Höfe-Straße) nach Süd (Weinbergstraße) einschließlich der Erstellung und Unterhaltung
- Herstellung von Freiflächen
- Bau der Gebäude im KFW-40 Standard
- Mischung der Wohnformen in gewissen Anteilen (insbesondere Anzahl der Wohneinheiten für Robustes Wohnen)
- Quartiersraum für die Nutzung der Anwohnerschaft, der Kirche und der Öffentlichkeit
- Mobilitätskonzept in Bezug auf Radverkehr Fahrradstellplätze je WE einschließlich E-Ladestellen und Flächen für Lastenräder, Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,6/WE in TG, nur erforderliche Sonderparkplätze oberirdisch
- Energiekonzept

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs, den Beschlussanträgen in allen Punkten zu folgen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die GWG Tübingen GmbH zur Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum für Robustes Wohnen, Mietwohnungsbau (auch mit sozialer Bindung) und freiem Wohnungsbau für eine gemischte Bewohnerschaft in einer vorhandenen innerörtlichen Lage zu schaffen. Die geplante BGF erlaubt eine angemessene Grundstücksausnutzung nach den Zielen der Innenentwicklung und stellt eine maßvolle gebietsverträgliche Bebauung gegenüber der Umgebung sicher.

5. Lösungsvarianten

6. Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“, auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs, wäre eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets nicht möglich. Eine wertvolle Arrondierungsfläche für innerstädtischen Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen wäre nicht umsetzbar.

7. Klimarelevanz

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Gebietes in der innenstadtnahen Lage stellt eine nachhaltige und klimafreundliche Stadtentwicklung sicher. Es wird eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und dient damit einem sparsamen und schonenden Umgang von Grund und Boden. Es werden Ressourcen geschont und vorhandene Infrastrukturen effektiver ausgelastet. Mit der beabsichtigten Entwicklung kann neuer Wohnraum geschaffen und die Ziele der Innenentwicklung umgesetzt werden.

Die bestehenden Einfachgebäude sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt und entsprechen in keiner Weise den heutigen funktionalen und energetischen Anforderungen von modernen und klimagerechten Wohngebäuden. Sie sind im Bestand nicht weiterentwickelbar. Der vorgelegte Entwurf ermöglicht die Umsetzung eines innovativen und ressourcenschonenden Wohnungsneubaus.