

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Nordstadt**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Westlicher Brahmsweg“
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: 234/2009

Anlagen: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 03.06.2009 (Anlage 1)
Lageplan vom 12.06.2009 (Anlage 2)
Grundriss „Hartmeyerstraße“ vom 12.06.2009 (Anlage 3)
Grundriss „Brahmsweg“ vom 12.06.2009 (Anlage 4)
Ansicht Nord und Süd „Hartmeyerstraße“ vom 12.06.2009 (Anlage 5)
Ansicht West und Schnitt AA „Hartmeyerstraße“ vom 12.06.2009 (Anlage 6)
Ansichten Ost „Hartmeyerstraße“ und „Brahmsweg“ vom 12.06.2009 (Anlage 7)
Ansichten Süd und West „Brahmsweg“ vom 12.06.2009 (Anlage 8)
Vorhabensbeschreibung vom 18.05.2009 (Anlage 9)
Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 10)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer 14-tägigen Planauflage statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Mietwohnungsbauprojekten im Zusammenhang mit dem Landeswohnraumförderprogramm als Maßnahme der Innenentwicklung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Seit Jahren ist in Tübingen ein erheblicher Bedarf an kostengünstigen Mietwohnraum vorhanden. Die aufgrund fehlender Programmausstattung des Landes sehr geringe Bautätigkeit hat in diesem Bereich, verbunden mit einem Auslaufen der Belegungsbindung von bestehenden Sozialmietwohnungen, in den letzten Jahren zu einer deutlichen Verringerung der Zahl der Sozialmietwohnungen geführt. Über das aktuelle Landeswohnraumförderprogramm besteht die Möglichkeit, in diesem Segment eine größere Anzahl von Sozialmietwohnungen zeitnah realisieren zu können.

Im Rahmen dieser Förderung unterstützt das Land die Schaffung von neuem Mietwohnraum durch gewerbliche Investoren wie auch durch Kommunen oder Privatpersonen mit zinsvergünstigten Darlehen. Bedingung für eine Förderung ist, dass spätestens 1 Jahr nach Bewilligung mit dem Vorhaben begonnen werden muss.

In Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften und einen privaten Investor wurden Grundstücke in der Gemeinde planerisch untersucht, konkrete Baukonzepte ausgearbeitet und entsprechende Anträge auf Förderung eingereicht. Zur Umsetzung einiger ausgearbeiteten Konzepte muss das bestehende Planungsrecht geändert werden.

Mit Antrag vom 17.06.2009 stellte die Kreisbaugesellschaft Tübingen als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Brahmsweg“. Die Verwaltung befürwortet die Planungen. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Als Maßnahme der Innenentwicklung sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

2. Sachstand

Städtebauliches Umfeld

Die umgebende Bebauung der Kreisbau-Grundstücke am Brahmsweg ist südlich der Hartmeyerstraße von einem relativ homogenen 60er-Jahre Städtebau mit einer charakteristischen Struktur aus drei von der Hartmeyerstraße nach Süden abzweigenden Stichstraßen (Brahmsweg und westlich davon Bruckner- und Mozartweg) gekennzeichnet. Das städtebauliche Muster wird von einer sich wiederholenden Abfolge aus mit Satteldächern gedeckten Geschosswohnungsbauten und niedrigen Garagenbauten entlang der Hartmeyerstraße und einer typologischen Mischung aus ost-westorientiertem Geschosswohnungsbau (2 – 3 Geschosse) und nord-südorientierten Reihenhäusern in Richtung des Luise-Wetzel-Weges begleitet. Östlich schließt sich eine relativ massive mit Flachdächern gedeckte Bebauung mit vier Geschossen an. Nördlich der Hartmeyerstraße befinden sich Einfamilienhäuser, im Süden schließt sich jenseits des Luise-Wetzel-Weges unbebautes Gebiet an.

Bestehendes Planungsrecht

Die Grundstücke der Kreisbaugesellschaft am Brahmsweg 2, 4, 6 und 8 liegen im Geltungsbereich des Ortsbauplanes 146 „Wanne Teil 1“ aus dem Jahr 1960, der die überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige Geschossigkeit regelt. Für die Grundstücke Brahmsweg 2 und 4 sieht der Ortsbauplan ein Baufenster mit maximal dreigeschossiger Bebauung vor, für die Grundstücke Brahmsweg 6 und 8 ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Zusätzlich setzt der Ortsbauplan entlang der Hartmeyerstraße ein Baufenster für Garagen fest. Die von der Kreisbaugesellschaft geplanten Neubauten liegen außerhalb der Baufenster.

Bebauung Westlicher Brahmsweg

Die betreffenden Grundstücke der Kreisbaugesellschaft in der Nordstadt sind vergleichsweise locker überbaut. Die bestehenden Freiflächen werden insbesondere straßenbegleitend von privaten Stellplatzanlagen definiert. Die Kreisbaugesellschaft schlägt eine Ergänzung der Bebauung durch ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss im Norden des Grundstückes entlang des Brahmsweges vor. Im Süden soll die bestehende Zeile durch einen zweigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss erweitert werden. Die Planung sieht darüber hinaus vor, dass die bestehenden, nicht nutzbaren flach geneigten Satteldächer der Bestandsgebäude ebenfalls durch ein zurückversetztes Staffelgeschoss ersetzt werden. Im weiteren Verfahren muss überprüft werden, welche Dachform sich am verträglichsten in das städtebauliche Umfeld einfügt. Diese Maßnahme soll jedoch erst in einem zweiten Schritt realisiert werden. Zur Sicherung der Freiflächenqualität werden die bestehenden und durch die Entwicklung erforderlichen Stellplätze in einer höhenversetzten Tiefgarage, die die topographischen Verhältnisse nutzt, untergebracht. Mit diesem Vorhaben können insgesamt 23 zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden. Die 17 Wohneinheiten in den Ergänzungsbauten sind für eine Förderung durch das Programm angemeldet. Alle Wohnungen werden barrierefrei erschlossen und als KfW Energieeffizienzhaus 55 erstellt. Für die Umsetzung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 03.06.2009 (Anlage 1)

Lageplan vom 12.06.2009 (Anlage 2)

Grundriss „Hartmeyerstraße“ vom 12.06.2009 (Anlage 3)

Grundriss „Brahmsweg“ vom 12.06.2009 (Anlage 4)

Ansicht Nord und Süd „Hartmeyerstraße“ vom 12.06.2009 (Anlage 5)

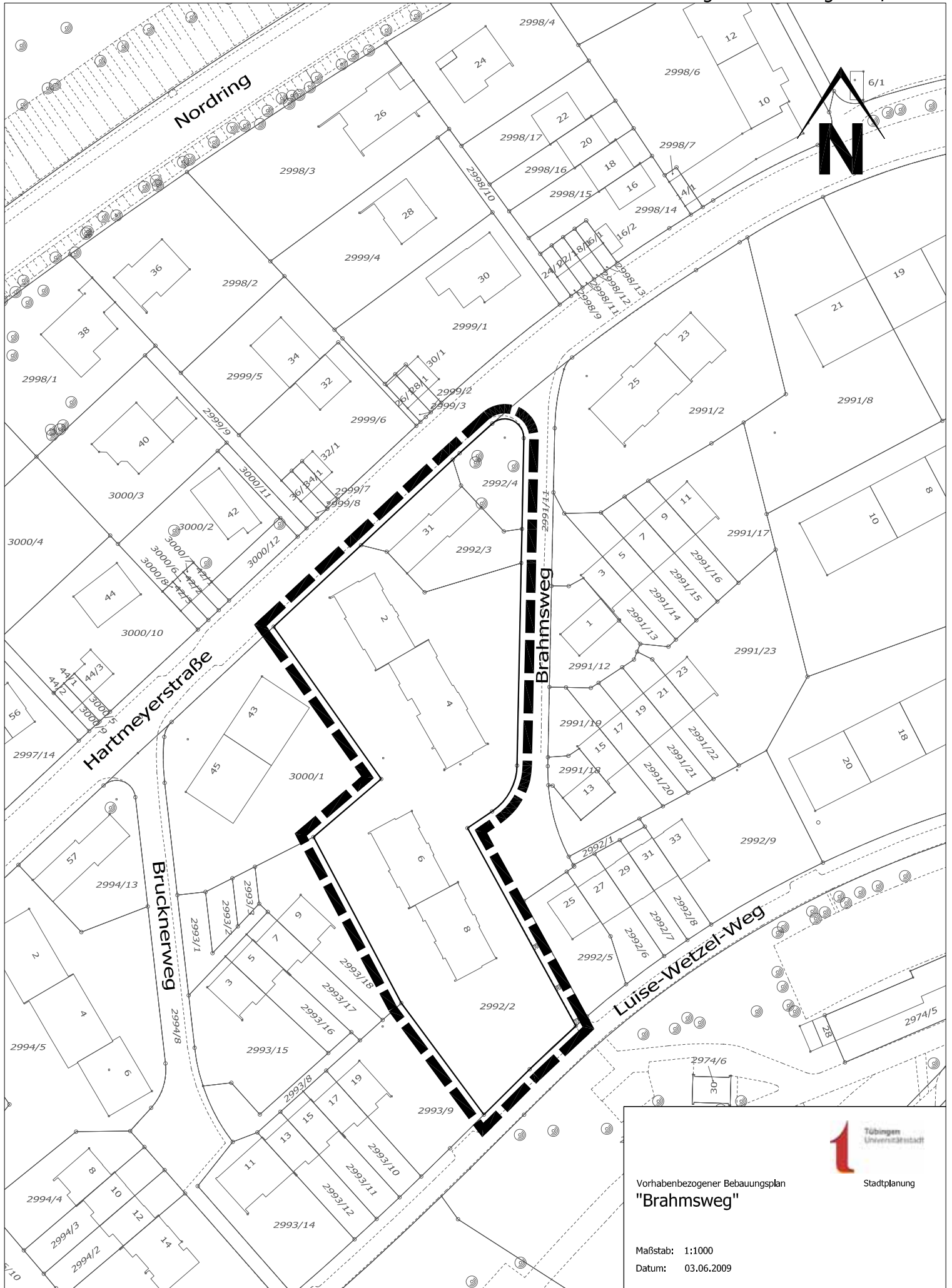
Ansicht West und Schnitt AA „Hartmeyerstraße“ vom 12.06.2009 (Anlage 6)

Ansichten Ost „Hartmeyerstraße“ und „Brahmsweg“ vom 12.06.2009 (Anlage 7)

Ansichten Süd und West „Brahmsweg“ vom 12.06.2009 (Anlage 8)

Vorhabensbeschreibung vom 18.05.2009 (Anlage 9)

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 10)





WOHNANLAGE BRAHMSWEG NEUBAU BRAHMSWEG NEUBAU HARTMEYERSTR. TÜBINGEN

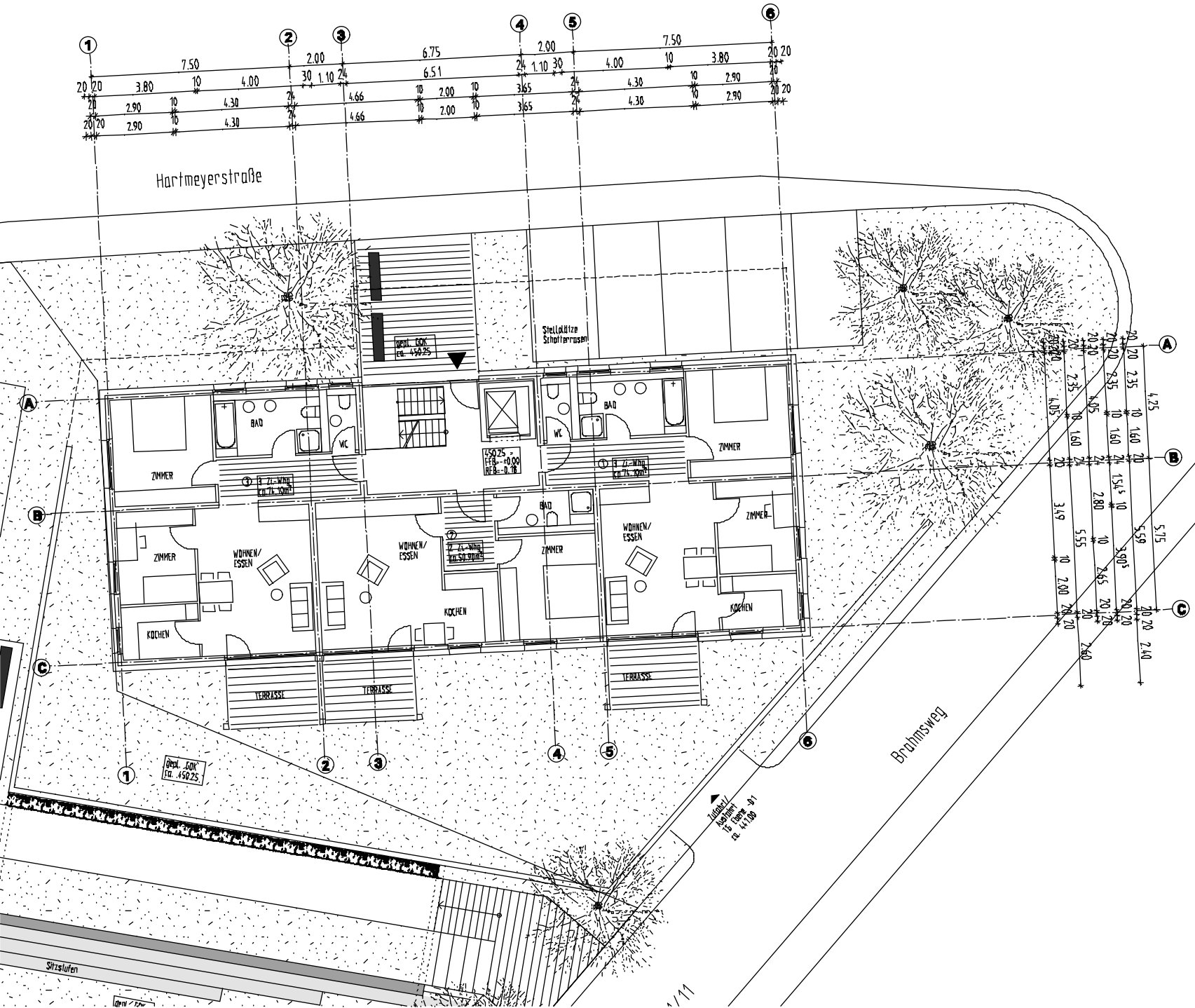
Bauherr: Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
Hechingerstraße 22
72072 Tübingen
Tel. 07071/93260 Fax 932644
Anerkannt:

Architekt: Mathias Hähnig ■ Martin Gemmke
Dipl.-Ing. Freie Architekten BDA
Katharinenstr. 29 72072 Tübingen
Tel. 07071/7956-0 Fax 7956-20
architekten@haehnig-gemmke.de
Gefertigt:

ENTWURF

LAGEPLAN SKIZZE

Datum: 22.05.2009	Maßstab: 1:500	Plan-Nr.: 430
Gez./Gep.: JG/MH	Größe: 50/297	Planstand: 12.06.2009



WOHNANLAGE BRAHMSWEG NEUBAU HARTMEYERSTR. TÜBINGEN

Bauherr: Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
Hechingerstraße 22
72072 Tübingen
Tel. 07071/93250 Fax 932544
Anerkannt:

Architekt: Mathias Hähmig ■ Martin Gemmeke
Dipl.-Ing. Freie Architekten BDA
Katharinenstr. 29 72072 Tübingen
Tel. 07071/7956-0 Fax 7956-20
architekten@haehmig-gemmeke.de
Gefertigt:

ENTWURF

GRUNDRISS EBENE 00

Datum: 22.05.2009	Maßstab: 1:100	Plan-Nr.: 402
Gez./Gep.: JG/MH	Größe: 75/75	Planstand: 12.06.2009



WOHNANLAGE BRAHMSWEG NEUBAU BRAHMSWEG TÜBINGEN

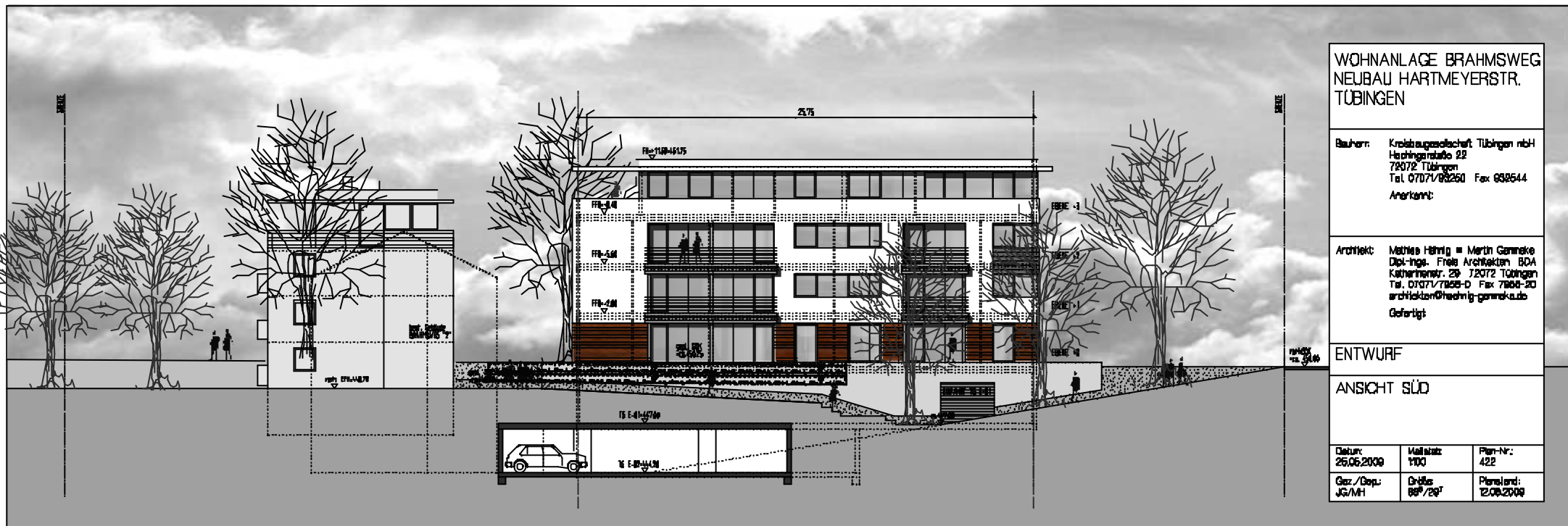
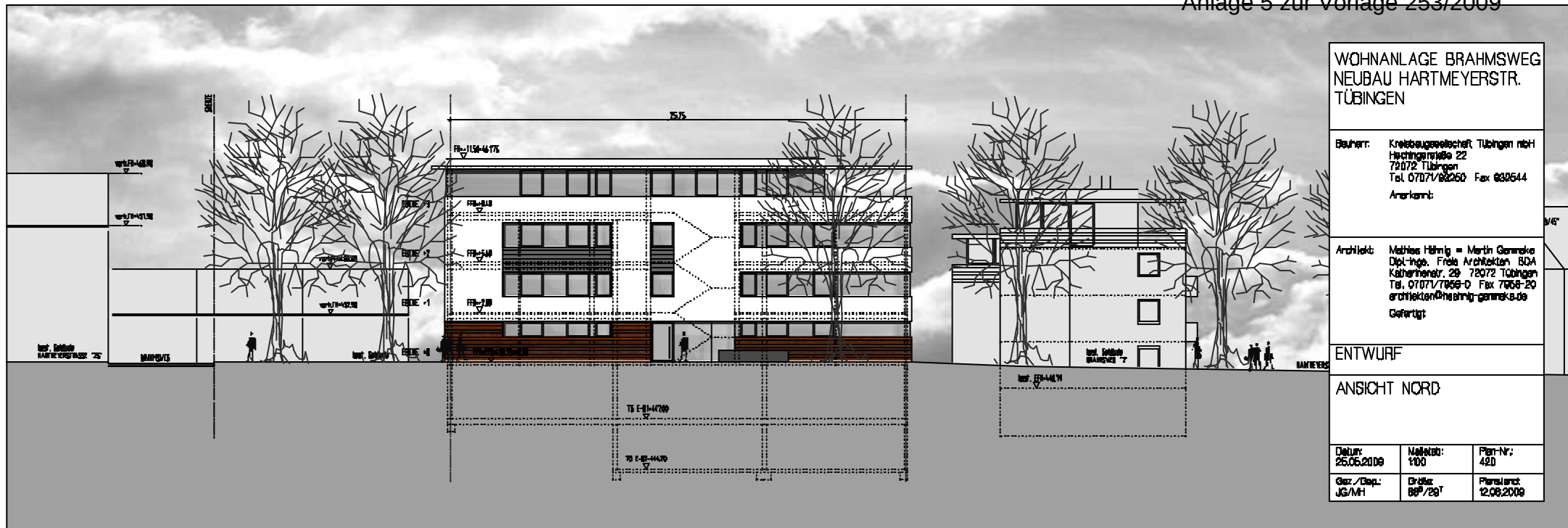
Bauherr: Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
Hechingerstraße 22
72072 Tübingen
Tel. 07071/93250 Fax 932544
Anerkannt:

Architekt: Mathias Hähmig ■ Martin Gemmeke
Dipl.-Inge. Freie Architekten BDA
Katharinenstr. 29 72072 Tübingen
Tel. 07071/7958-0 Fax 7958-20
architekten@haehmig-gemmeke.de
Gefertigt:

ENTWURF

GRUNDRISS EBENE 00

Datum: 22.05.2009	Maßstab: 1:100	Plan-Nr.: 407
Gez./Gep.: JG/MH	Größe: 75/75	Planstand: 12.06.2009







**Wohnbebauung Brahmsweg
Tübingen**

Tübingen, 18.05.2009
ge/si baub090518

Baubeschreibung

- Wohnungen:** Mit den Neubauten Hartmeyerstraße und Brahmsweg 10 werden zusammen 17 neue Wohneinheiten erstellt.
- Tiefgarage:** In den beiden TG-Ebenen werden insgesamt ca. 30 neue TG-Stellplätze erstellt.
- Stellplätze:** Oberirdisch sind an der Hartmeyerstraße ca. 5 Stellplätze entlang des Brahmswegs ca. 6 Stellplätze geplant.
- Lage:** Die Neubauten werden als Ergänzung der bestehenden Gebäude Brahmsweg 2 – 8 auf den Flurstücken 2992/ 2 + 4 in 72076 Tübingen geplant.
- Bauherr:** Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
Hechinger Straße 22
72072 Tübingen

ALLGEMEINES:

- Bauweise:** Das Bauwerk wird in Massivbauweise mit gemauerten bzw. betonierten Wänden in Kombination mit Stahlbetondecken errichtet. Die solide Konstruktion gewährleistet einen guten Schallschutz (Luft- und Trittschallschutz) gegenüber fremden Wohn- und Arbeitsbereichen und sorgt durch die gute Wärmespeicherfähigkeit für ein angenehmes Raumklima.
- Energie- und Dämmkonzept:** Die Neubauten werden entsprechend den Vorgaben der Förderrichtlinien der Kreditanstalt für Wiederaufbau als „**Effizienzhaus 55**“ (bisher „KfW 40“) errichtet. Diese Vorgaben werden durch eine integrierte Lösung mit entsprechend erhöhtem Dämmwert der Gebäudehülle und einer energieeffizienten Heizungstechnik (Holz-Pelletsanlage) erfüllt.

Aufgestellt, 18.05.2009

M. Hähnig ■ M. Gemmeke
Freie Architekten BDA

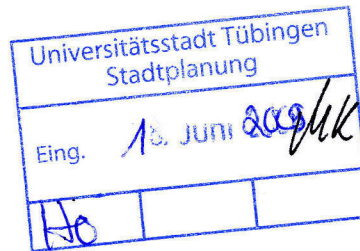


KREISBAU TÜBINGEN



Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH • Postfach 18 80 • 72008 Tübingen

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Herrn Christoph Hoja
Brunnenstraße 3
72074 Tübingen



Kreisbaugesellschaft

Tübingen mbH

Hechinger Straße 22
72072 Tübingen

Telefon (07071) 93 25 - 0
Telefax (07071) 93 25 - 44

e-mail: Bailer@Kreisbau.com
http://www.Kreisbau.com

Ihr Ansprechpartner

Paul Bailer

Durchwahl

(07071) 93 25 - 22

Datum

17.06.2009

Tübingen 12, Bahmsweg 2, 4, 6 und 8

• **Antrag vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser geplantes Vorhaben beinhaltet folgende Maßnahmen:

- | | |
|--|--------------|
| • Erstellung von zwei Neubauten, insgesamt | 17 Wohnungen |
| • Aufstockung Bestandsgebäude | 6 Wohnungen |
| • Sanierung Bestandswohnungen | 23 Wohnungen |

Wie mit der Fachabteilung Stadtplanung und der Fachbereichsleitung am 17.04.2009 besprochen, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die baurechtliche Genehmigung des von uns geplanten Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

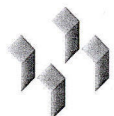
Daher beantragen wir die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Bahmsweg 2, 4, 6 und 8. Wir sind gerne bereit, zu gegebener Zeit den erforderlichen Durchführungsvertrag mit der Stadt Tübingen abzuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

Kreisbaugesellschaft
Tübingen mbH

Berthold Hartmann

ppa. Kunigunde Hugel



**gut und
sicher
wohnen**