

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Königsberger Straße - Süd“
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: 234/2009

Anlagen: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 10.06.2009 (Anlage 1)
Lageplan vom 17.06.2009 (Anlage 2)
Grundriss Ebene 0 und Ansicht West vom 17.06.2009 (Anlage 3)
Grundriss Ebene 1 vom 17.06.2009 (Anlage 4)
Ansicht Nord und Regelgeschoss vom 17.06.2009 (Anlage 5)
Ansicht Süd und Schnitt vom 17.06.2009 (Anlage 6)
Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 7)

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 Planaufgabe 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 Landeswohnraumförderungsprogramm als Maßnahme der Innenentwicklung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Seit Jahren ist in Tübingen ein erheblicher Bedarf an kostengünstigen Mietwohnraum festzustellen. 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 ein Jahr nach Bewilligung mit den Vorhaben begonnen werden muss.

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

Mit Antrag vom 18.06.2009 stellte die GSW (Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH) Sigmaringen als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Königsberger Straße - Süd“. 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

Die Grundstücke Flst. Nr. 5974 und 5973 im Kreuzungsbereich der Galgenbergstraße und der Königsbergerstraße - gegenüber dem 3. Bauabschnitt des Quartiers Stuttgarter Straße/Königsberger Straße - befinden sich im Eigentum der GSW Sigmaringen. Das Gelände steigt von der Königsberger Straße nach Süden an und wird heute partiell für Parkplätze genutzt. Die Königsberger Straße ist in diesem Bereich mit einer Busbucht aufgeweitet, die jedoch aufgrund der geringen Verkehrsbelastung in Rücksprache mit dem SVT (Stadtverkehr Tübingen) entbehrlich ist.

Die Planung der GSW sieht auf den Grundstücken Flst. Nr. 5974 und 5973 - unter Inanspruchnahme der Fläche für die Busbucht - ein Wohngebäude mit einer gewerblichen Einheit vor, das den öffentlichen Straßenraum der Königsbergerstraße baulich fasst und damit einen städtebaulichen Eingang in das Quartier Stuttgarter Straße definiert. Das Gebäude hat einen geringen Abstand vom öffentlichen Straßenraum, verjüngt sich von Ost nach West und bildet zur Galgenbergstraße eine Ecksituation aus. Gestalterisch ist die Kubatur in drei vertikale Bauteile gegliedert: mit drei Wohngeschossen, einem Staffel- und einem Sockelgeschoss reagiert es im Osten auf die vorhandene Bebauung Königsbergerstraße 6-8. Im Westen wird die Eingangssituation der Königsberger Straße durch einen viergeschossigen Baukörper mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss betont. Der mittlere Teil wird durch einen transparent ausgebildeten Erschließungsteil abgesetzt. Die Anordnung der rückwärtigen, nach Süden orientierten Balkone gewährleistet auch eine Sichtbeziehung nach Westen.

Geplant sind 14 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit mit Tiefgarage. Alle Wohnungen werden barrierefrei erschlossen und als KfW Energieeffizienzhaus 55 ausgebildet. Für die Realisierung des Bauvor-

habens ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Die konkrete Ausformung des Gebäudes wird auf Grund seiner städtebaulich exponierten Lage im nächsten Gestaltungsbeirat erörtert.

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 10.06.2009 (Anlage 1)

Lageplan vom 17.06.2009 (Anlage 2)

Grundriss Ebene 0 und Ansicht West vom 17.06.2009 (Anlage 3)

Grundriss Ebene 1 vom 17.06.2009 (Anlage 4)

Ansicht Nord und Regelgeschoss vom 17.06.2009 (Anlage 5)

Ansicht Süd und Schnitt vom 17.06.2009 (Anlage 6)

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 7)

Mietwohnungsbau Königsberger Straße

Bauherr:
GSW Sigmaringen
Gesellschaft für Siedlungs-
und Wohnungsbau mbH

Architekt:
a r s
Herrmann + Hornung GmbH
Stuttgart

Planstand:
17.06.2009

Lageplan 1:700

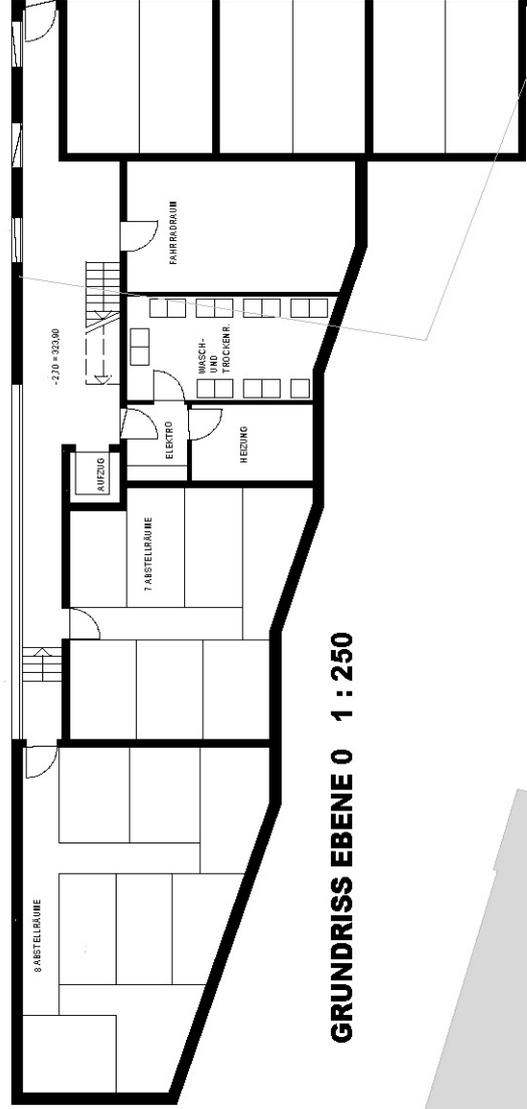
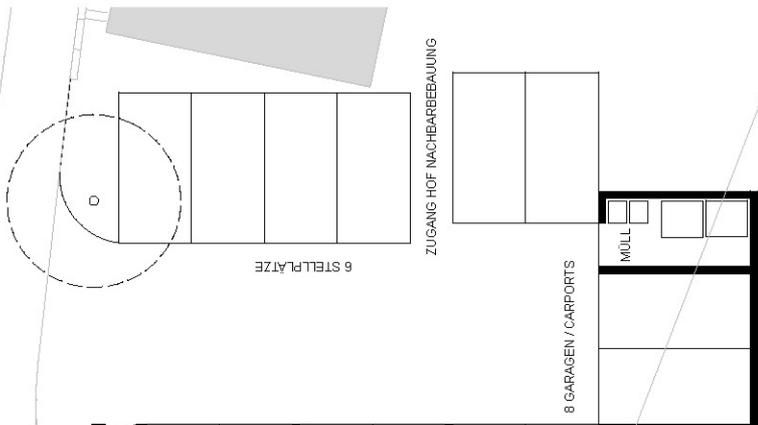


Mietwohnungsbau Königsberger Straße

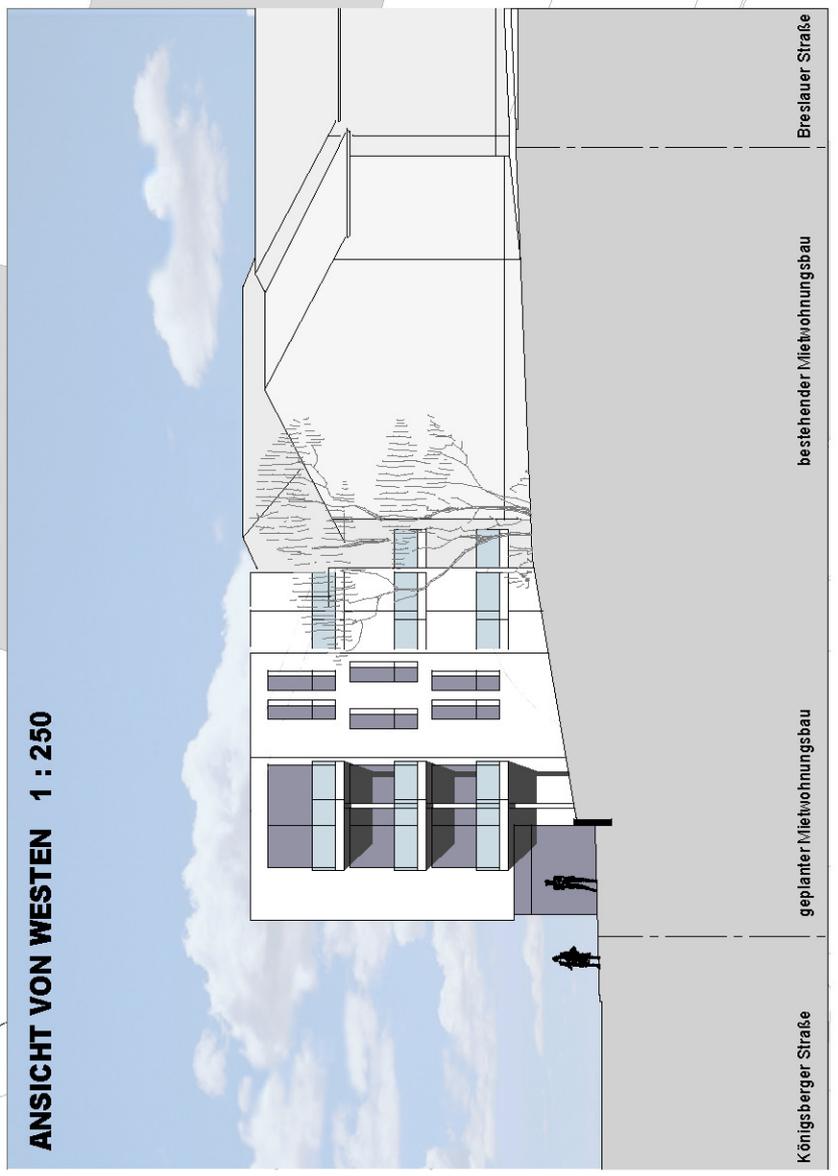
Bauherr:
GSW Sigmaringen
Gesellschaft für Siedlungs-
und Wohnungsbau mbH

Architekt:
a r s
Herrmann + Hornung GmbH
Stuttgart

Planstand:
17.06.2009



GRUNDRISS EBENE 0 1 : 250



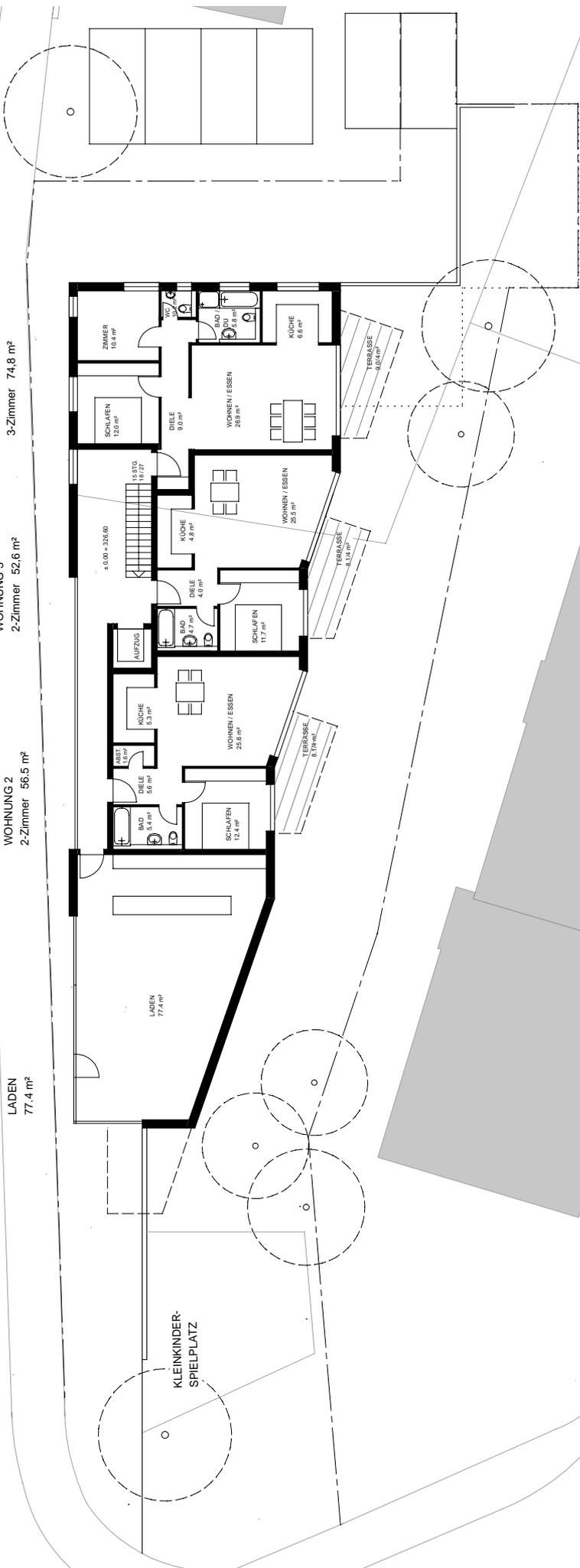
Königsberger Straße

LADEN
77,4 m²

WOHNUNG 2
2-Zimmer 56,5 m²

WOHNUNG 3
2-Zimmer 52,6 m²

WOHNUNG 4
3-Zimmer 74,8 m²



Mietwohnungsbau Königsberger Straße

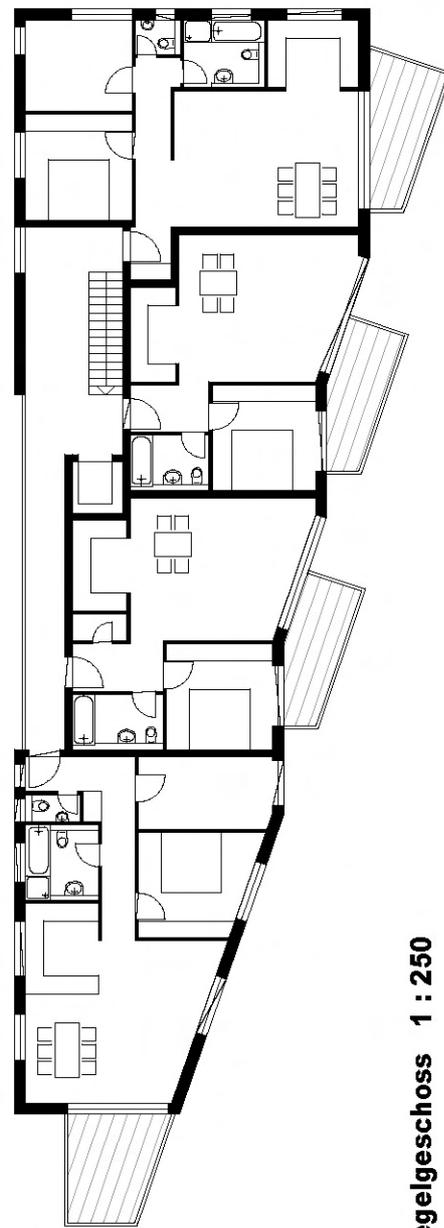
Bauherr:
GSW Sigmaringen
Gesellschaft für Siedlungs-
und Wohnungsbau mbH

Architekt:
a r s
Herrmann + Hornung GmbH
Stuttgart

GRUNDRISS EBENE 1 1 : 250



Ansicht Königsberger Straße 1 : 250



Regelgeschoss 1 : 250

Mietwohnungsbau Königsberger Straße

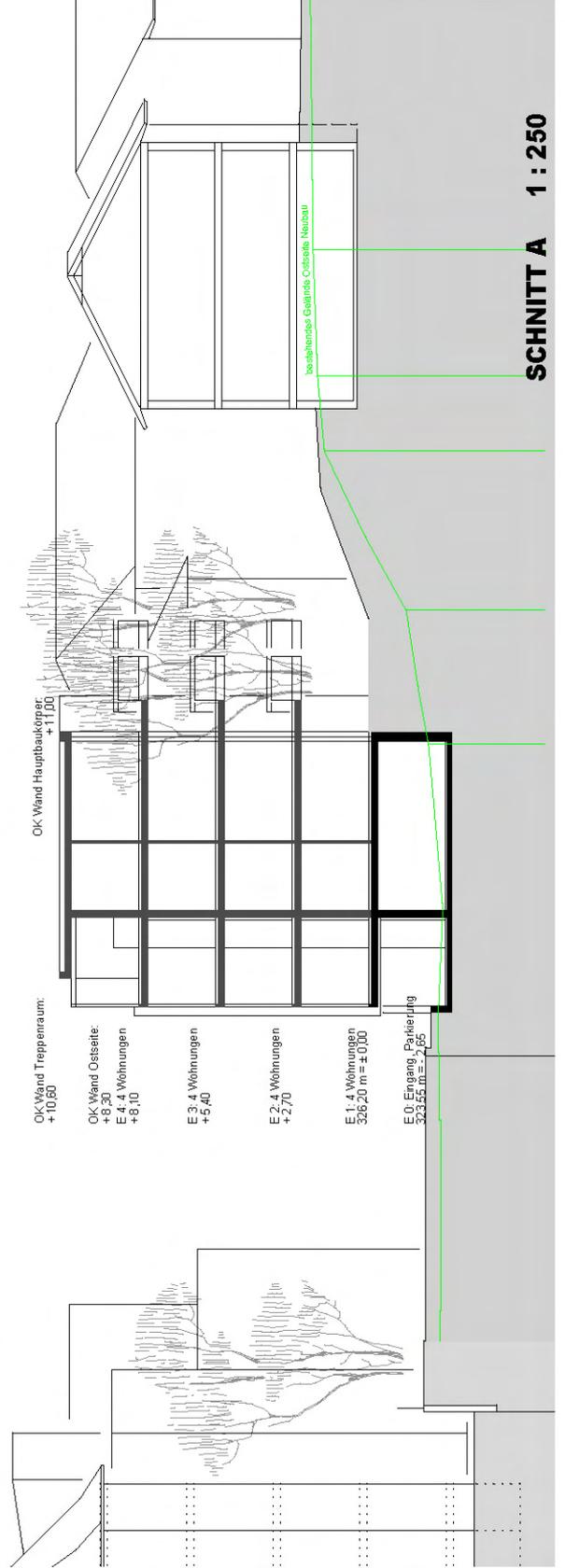
Bauherr:
GSW Sigmaringen
Gesellschaft für Siedlungs-
und Wohnungsbau mbH

Architekt:
a r s
Herrmann + Hornung GmbH
Stuttgart

Planstand:
17.06.2009



Neubebauung gemäß B-Plan



**Mietwohnungsbau
Königsberger Straße**

Bauherr:
**GSW Sigmaringen
Gesellschaft für Siedlungs-
und Wohnungsbau mbH**

Architekt:
**a r s
Herrmann + Hornung GmbH
Stuttgart**

Planstand:
17.06.2009