

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	1. Änderung des Bebauungsplanes 279 "Untere Viehweide - Winkelwiese"; Behandlung der Stellungnahmen, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und erneuter Auslegungsbeschluss
Bezug:	25/2019, 312/2019, 289/2019
Anlagen: 4	Anlage 1_Bebauungsplan_Entwurf Anlage 2_Übersicht Änderungen Anlage 3_Begründung Anlage 4_Abwägung der Stellungnahmen

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2019 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 4 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.01.2020 wird gebilligt. Die dargestellten Änderungen werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Stellungnahmen können dabei nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden. Die Frist wird dabei auf drei Wochen verkürzt.

Ziel:

Mit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 279 „Untere Viehweide – Winkelwiese“ vom 22.09.1967 in einem Teilbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Bildungshauses Winkelwiese geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die bestehenden Gebäude der Schule und des Kinderhauses Winkelwiese sollen durch ein neues Bildungshaus mit zweizügiger Grundschule, fünfgruppigem Kinderhaus und Mensa sowie einer Einfeldsporthalle für den Schul- und Vereinssport ersetzt werden. Im Außenbereich des Bildungshauses sollen zusätzlich Spiel- und Bewegungsflächen sowie ein Außensportbereich untergebracht werden. Der 1. Preis des von der Fachabteilung Hochbau vergangenen Jahr durchgeführten Realisierungswettbewerbs wurde an das Projekt des Architekturbüros (se)arch vergeben.

Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht teilweise nicht gedeckt, eine Änderung einzelner Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 279 „Untere Viehweide – Winkelwiese“ vom 22.09.1967 ist deshalb erforderlich. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben in vollem Umfang weiterbestehen. Es handelt sich damit um eine sogenannte unselbstständige Planänderung, da nur einzelnen Festsetzungen des Ursprungsplanes innerhalb eines Teilbereichs modifiziert werden und die Planänderung dann gemeinsam mit den unveränderten Festsetzungen des Ursprungsplanes gilt.

2. Sachstand

2.1. Auslegungsverfahren

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 07.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2019 gebilligt und beschlossen, den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 21.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020 öffentlich ausgelegen, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.01.2020 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren ging aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein, von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nur die Stellungnahmen des Landratsamtes Tübingen vom 09.01.2020 und des Regierungspräsidium Freiburg – Forstdirektion vom 22.01.2020 relevant:

- Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes sind Hinweise zum Artenschutz und zum Baumschutz in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.
- Die Forstdirektion weist darauf hin, dass es sich bei dem Grünzug entlang der Täglesklinge um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Eine kleine Teilfläche dieses Waldes von ca. 0,07 ha befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Die Fläche ist im heutigen Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt und sollte in „Öffentliche Grünfläche“ geändert werden. Bei einer Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dieser Fläche wird nach Aussage der Forstdirektion ein Verfahren zur Waldumwandlung erforderlich. Der Bebauungsplan kann dann erst nach Vorliegen der Waldumwandlungserklärung in Kraft treten.

Eine tatsächliche Umwandlung vorhandener Waldflächen ist nicht geplant. Die Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung von „WR“ zu „Öffentlicher Grünfläche“ sollte nur der Anpassung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 270 dienen. Das Hauptziel des laufenden Bebauungsplanverfahrens ist, einzelne Festsetzungen in dem für die Realisierung des Bildungshauses erforderlichen Umfang zu ändern (unselbstständige Planänderung). Der Geltungsbereich kann ohne negative Auswirkungen auf dieses Ziel um die betreffende Fläche verkleinert werden. Damit nimmt die Waldfläche nicht mehr am Bebauungsplanverfahren teil und es gilt dort der Ursprungsbebauungsplan Nr. 279 unverändert weiter. Eine Waldumwandlungserklärung ist dann nicht mehr erforderlich.

2.2. Weiterentwicklung der Planung, vorgenommene Planänderungen

Der im Hochbauwettbewerb zur Realisierung ausgewählte Entwurf von (se)arch Architekten wurde in den letzten Wochen in Abstimmung mit der Fachabteilung Hochbau und den Nutzern weiterentwickelt. Es hat sich dabei herausgestellt, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 279 zur Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen, anders als ursprünglich angenommen, doch nicht eingehalten werden kann. Die Höhenentwicklung des geplanten Bildungshauses stellt sich wegen des geeigneten Geländes talseitig dreigeschossig dar. Nach der maßgeblichen landesrechtlichen Vollgeschossdefinition handelt es sich bei diesem Hanggeschoss um ein weiteres Vollgeschoss. Aus diesem Grund wird die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Geschossigkeit geändert und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von 2 auf 3 erhöht.

In Folge dieser Änderung ist ein Wechsel der Verfahrensart erforderlich. Bisher wurde die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist jetzt nicht mehr möglich, da die Änderung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Grundzüge der Planung berührt und somit die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nicht mehr gegeben sind. Die Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt.

Der Geltungsbereich wird um die mit Bäumen bestandene Fläche zwischen dem Fußweg südlich der Täglesklinge, der Unterführung und dem Nordring verkleinert.

Hinweise zum Artenschutz und zum Baumschutz werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Die Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Verkleinerung des Geltungsbereichs bedingen, dass der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich ausgelegt werden muss und sich der Satzungsbeschluss um ca. 3 Monate verzögert.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird zugestimmt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen. Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange werden zu den geänderten Teilen der Planung im Rahmen der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB gehört. Die Frist wird dabei auf drei Wochen verkürzt.

4. Lösungsvarianten

- a. Der Bebauungsplan 279 wird nicht geändert. Es wäre dann nicht möglich einen Neubau des Bildungshauses Winkelwiese entsprechend dem Ergebnis des Architekturwettbewerbs auf dem Grundstück zu realisieren.
- b. Die Auslegungsfrist wird nicht verkürzt.

Zu den Inhalten der Bebauungsplanänderung bestehen fachliche Lösungsvarianten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine