

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Palazzo" mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen; Aufstellungsbeschluss, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften sowie Auslegungsbeschluss**

Bezug: 63/2019

Die Anlagen 4 – 6 sind digital im geschützten Ratsinformationssystem abrufbar. Zudem stehen sie ab 02.11.2023 öffentlich im Internet unter www.tuebingen.de/gemeinderat bei der Sitzung des Planungsausschusses vom 09.11.2023 zur Verfügung.

Anlagen: Anlage 1 - Planzeichnung
Anlage 2 - textliche Festsetzungen
Anlage 3 - Begründung
Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung (digital)
Anlage 5 - Gefahrverdachtsuntersuchung (digital)
Anlage 6 - Besonnungsuntersuchung (digital)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Palazzo“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Palazzo“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.10.2023 werden mit der Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2023	VE 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr		EUR				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	3.000.000	0	5.000.000	3.000.000	3.000.000
6	Summe Einzahlungen	3.000.000	0	5.000.000	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	3.000.000	1.000.000	1.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000

Die GWG Tübingen mbH verpflichtet sich mittels Planungskostenvertrag, die mit dem Projekt anfallenden Planungskosten und die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen, die im Verfahren für die Erstellung des Bebauungsplans „Palazzo“ erforderlich werden.

Teile der Flurstücke 5761/3 und 5761/5 werden für die Umsetzung des Vorhabens benötigt. Die insgesamt ca. 60 m² große Fläche wird die Stadt an die GWG Tübingen mbH veräußern. Die Einzahlungen werden auf dem PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ abgebildet.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das rund 0,5 ha große Plangebiet „Palazzo“ befindet sich in der Tübinger Südstadt, westlich des Loretto-Areals. Im Zuge der Entwicklung des Areals zum „Hechinger Eck Nord“ wurden auch für dieses Gelände städtebauliche Studien erarbeitet (siehe auch 63/2019).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Palazzo“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des noch baulich untergenutzten Bereichs auf dem Areal eines ehemaligen Autohauses auf den Grundstücken Schickhardtstraße 5 und Autenriethstraße 20 geschaffen werden. Durch die Neubebauung soll eine städtebauliche Raumkante entlang der Hechinger Straße fortgeführt werden und ein angemessenes Gegenüber für die angrenzende Wohnbebauung in der Schickhardtstraße entstehen. Des Weiteren soll in Teilbereichen des Plangebietes eine Sporthalle entstehen, die dem Schulsport und Vereinen dienen kann.

Das Gelände wurde 2012 von der GWG Tübingen mbH erworben. Momentan ist im Erdgeschoss u.a. die Schülerschule der Hechinger Eck Grundschule untergebracht, die

jedoch im Zuge der Entwicklung des Quartiers „Hechinger Eck Nord“ umziehen wird. Die geplante Entwicklung der Fläche ist über das bestehende Planungsrecht nicht zu realisieren, weshalb nun die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt.

2. Sachstand

2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bietet die Möglichkeit, dass zeitgleich zum Aufstellungsbeschluss auch der Offenlagebeschluss getroffen wird. Des Weiteren kann auf einen formellen Umweltbericht verzichtet werden und die Eingriffsregelung des § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG findet keine Anwendung. Trotzdem wurden die Umweltbelange ermittelt und dargestellt. Außerdem kann in diesem Verfahren auch auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen nicht. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.940 m² und liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind damit gegeben.

2.2 Planungsrechtlicher Stand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Palazzo“ existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Hechinger Straße“ (Nr. 482), in Kraft getreten am 17.03.2012
- Ortsbauplan „Schickhardtstraße“ (Nr. 135), in Kraft getreten am 03.10.1959
- Ortsbauplan „Fürst-/ Eugen-/ Hechinger-/ Huberstraße“ (Nr. 170), in Kraft getreten am 04.07.1961

Diese Pläne setzen als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ fest und weisen darüber hinaus Baugrenzen aus.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Palazzo" werden die oben genannten bestehenden Bebauungspläne ganz oder teilweise überlagert. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind für den Planbereich damit nicht mehr anzuwenden.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand: 143./142. Flächennutzungsplanänderung, wirksam ab 15.07.2022) als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung entspricht dieser Darstellung.

2.3 Städtebauliches Konzept und Nutzung

Der Entwurf sieht vor, zur Hechinger Straße die Baustruktur des Lorettoareals aufzunehmen: Drei unterschiedlich gestaltete, in der Regel vier- bis fünfgeschossige Gebäude mit einer Gebäudetiefe von ca. 14 m stehen direkt an einem großzügigen Gehweg. Es wird ein „urbanes Gebiet“ festgesetzt. In den Gebäuden entstehen überwiegend Wohnungen. Im Erdgeschoss zur Hechinger Straße sollen Wohnnutzungen ausgeschlossen sein, da hier gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Der rückwärtige Bereich wird weniger dicht bebaut, sodass ein abgetrennter Hof gebildet werden kann. Diese Rücknahme der Bebauung soll zur Schickhardtstraße vermitteln, in dem sie die dort vorhandene Baudichte aufnimmt. Die Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien und der Grundflächenzahl sowie der Pflanzgebote stellt dies sicher. Der Gesamtkomplex wird teilweise mit einer Tiefgarage unterbaut.

Im MU 1 wird die GWG eine Sporthalle für Vereine und den Schulsport errichten. Gedacht ist, dass auch der Kinder- und Jugendzirkus Zambaioni die Halle nutzt. Der Hof soll teilweise auch als Hof für die Nutzer der Halle dienen.

Auf den Dächern der Gebäude können gemeinschaftlich genutzte Dachterrassen entstehen. Hierzu werden in den textlichen Festsetzungen Regelungen getroffen, um die Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum zu minimieren. Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung ist trotz Dachterrassennutzung einzuhalten.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer privaten Tiefgarage organisiert. Diese Tiefgarage wurde so geplant, dass der Hof teilweise nicht unterkellert wird, sodass hier Baumpflanzungen möglich sind. Der restliche Teil der Tiefgarage ist von Gebäuden überbaut. Die Größe orientiert sich am baurechtlichen Bedarf der Neuplanung. Fahrradabstellanlagen können entlang der Hechinger Straße aber auch im hinteren Bereich entstehen.

Es werden unterschiedliche Pflanzgebote festgesetzt. So sind mindestens drei Bäume als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Des Weiteren sind vor Stützmauern und Mauern zur Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche geschnittene Hecken zu pflanzen. Die Tiefgarage und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für betriebsbedingte Aufbauten, Wege, Plätze sowie Terrassen und sonstige oberirdischen Nebenanlagen.

Der städtebauliche Entwurf wurde mehrfach im Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Tübingen diskutiert und wurde in seiner Endfassung dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

2.4 Wohnungsmix und Pflichten der GWG

Im Zuge der städtebaulichen Planung wurden im Vorfeld mit der GWG über die Anzahl und Nutzung der Wohnungen Abstimmungen getroffen. Entsprechend der Zielsetzungen des Handlungsprogramms „Fairer Wohnen“ sollen insgesamt 70 Wohnungen entstehen, von welchen 44 Wohnungen (ca. 3.280 m² BGF) dem sozialen Wohnungsbau (gefördert

nach L-Bank-Richtlinien) zugeordnet werden können. Die übrigen 26 Wohnungen (ca. 2.500 BGF) werden als Eigentumswohnungen veräußert.

Gegebenenfalls müssen Teilbereiche der angrenzenden Straßenflächen nach Abschluss der Baumaßnahmen saniert werden. Diese Wiederherstellungsarbeiten im Übergang zum öffentlichen Raum sind vom Verursacher zu begleichen.

Des Weiteren soll es zwischen MU 2 und MU 3 ein Fußwegerecht für die Allgemeinheit geben.

Eine rechtliche Absicherung über einen städtebaulichen Vertrag unterbleibt, da die beabsichtigten Ziele, insbesondere zum sozialen Wohnungsbau, über die Fördervoraussetzungen der Landesbank und die Gesellschaftsstruktur der GWG hinreichend gesichert sind und die Eintragung des Wegerechts als Dienstbarkeit auf dem Grundstück vollzogen wird.

2.5 Fachbeiträge

Immissionsschutz

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht (schalltechnische Untersuchung vom 21.01.2021; Bericht Nr. ACB-0121-9187/03; Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud). Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm in Mischgebieten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht auf der ganzen Baufläche eingehalten werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete kommen in dem geplanten urbanen Gebiet zur Anwendung, da urbane Gebiete in dieser Norm nicht definiert werden. Es ergeben sich rechnerisch Verkehrslärm-Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) am Tag und bis zu 58 dB(A) in der Nacht. Somit ist von einer Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 8 dB in der Nacht auszugehen.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen werden als Maßnahme vorrangig eine Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu den von den Verkehrswegen abgewandten Fassadenseiten empfohlen. Ersatzweise oder ergänzend werden als passive Schallschutzmaßnahmen fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen für schutzbedürftige Räume mit nächtlichen Außengeräuschpegeln über 50 dB(A) festgesetzt.

Durch die Gebäudeanordnung ergeben sich hinreichend geschützte Außenwohnbereiche, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum eingehalten werden. Erforderliche Maßnahmen des baulichen Schallschutzes für Gebäudeteile in den Lärmpegelbereichen III bis V ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten Normenreihe DIN 4109. Die Anforderungen an den Schallschutz gegen Sportlärm ergeben sich aus der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Altlasten

Auf dem Untersuchungsstandort in der Schickardtstraße 5 und Autenriethstraße 20 in Tübingen war über den Zeitraum von ca. 1969 bis 1986 auf dem Flurstück 7448 eine Tankstelle und von ca. 1962 bis 2012 auf dem Flurstück 7445 ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt angesiedelt. Die Tankstelle wurde nach deren Stilllegung abgebaut und die auf dem Gelände befindlichen Erdtanks ausgebaut.

Anhand der Erkenntnisse aus der historischen Vorrecherche wurden im Bereich potentieller Schadstoffeintragstellen (Erdtanks für Vergaserkraftstoffe, Betankungsbereich, Benzinabscheider, Öllager, Montagegruben) Untergrunduntersuchungen mit der Entnahme und Analyse von Boden- und Bodenluftproben durchgeführt. Aufgrund der bestehenden Versiegelung der Fläche und der Abnahme der Gehalte zur Tiefe hin kann eine weitere Verlagerung der Schadstoffe ins Grundwasser ausgeschlossen werden. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird danach am Ort der Beurteilung keine Prüfwertüberschreitung abgeleitet. Ein akuter Handlungsbedarf ist anhand der vorgefundenen Untergrundbelastungen und vorgenannten Sachverhalte nach Auffassung des Gutachterbüros derzeit nicht gegeben.

2.6 Weiteres Verfahren

Nach Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben. Anschließend folgt der Satzungsbeschluss.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet werden. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

5. Klimarelevanz

Ein weiteres Ziel des Städtebaus ist es, die Auswirkungen der Baulanderschließung auf Natur und Mensch in allen Belangen so verträglich als möglich zu gestalten. Durch die Entwicklung von im Innenbereich liegenden Brachflächen wird eine Außenentwicklung vermieden.

Mit der vorhandenen Versiegelung und Bebauung besteht bereits eine hohe Beeinträchtigung (Wärmeineffekte, Störung des Luftaustausches) für das Klima. Einzig die wenigen Gehölze im Norden sind als positive Elemente für das Schutzgut Klima zu betrachten.

Für das Kleinklima sind die geplanten Grünstrukturen im Plangebiet ein wichtiges Element. Die Festlegungen zu Gehölzpflanzungen und zur Dachbegrünung wirken sich positiv aus und verbessern die klimatischen Einflüsse auf die Umgebung.

Der Hof wird so gestaltet, dass nur die einzelnen Fußwegebeziehungen befestigt werden. Die weiteren Flächen werden begrünt und bepflanzt. Durch die Pflanzgebote und die GRZ wird dies sichergestellt.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien - insbesondere der Sonnenenergie - sind aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes im Plangebiet ausdrücklich erwünscht und durch die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) vorgeschrieben.

Das Plangebiet wird an die Fernwärmeversorgung angeschlossen, um die Gebäude zukünftig mit Wärme durch erneuerbare Energien versorgen zu können.