

Universitätsstadt Tübingen

Fachabteilung Stadtplanung

Moritz Nuber, Telefon: 07071/204-1934 Telefon: 07071/204-1934

Dillmann, Gabriele Telefon: 07071/204-2361

Gesch. Z.: 71/MNu/

Vorlage

117/2024

Datum

12.04.2024

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Weilheim**

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

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplanverfahren „Hinter den Gärten,, mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen – Weilheim; Grundsatzbeschluss städtebaulicher Entwurf, Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Verortungskarte Hinter den Gärten
Anlage 2 Geltungsbereich Hinter den Gärten
Anlage 3 Städtebaulicher Entwurf Hinter den Gärten

Beschlussantrag:

- (1) Der beigelegte städtebauliche Entwurf (Anlage 3) soll die Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für die Außengebietsentwicklungsfläche „Hinter den Gärten“ in Tübingen-Weilheim bilden.
- (2) Für den in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ Tübingen-Weilheim mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO BW aufgestellt.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Informationsveranstaltung und einer 14-tägigen Veröffentlichung im Internet und gleichzeitiger öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Ziel:

Am östlichen Ortsrand von Tübingen-Weilheim sollen durch Aufstellung eines Bebauungsplans neue Wohnbauflächen geschaffen werden, um den dringlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in

Teilen decken zu können. Neben Wohnraum für Familien sollen insbesondere auch seniorengerechte Wohnformen ermöglicht werden. Das neue Quartier soll die Belange einer klimaangepassten Quartiersentwicklung im Sinne einer Schwammstadt berücksichtigen und die Ziele des Tübinger Klimaschutzprogramms 2020-2030 einhalten.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2024
DEZ02 THH_7 FB7	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung		12	Personalaufwendungen	-3.416.267
		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-1.955.040

Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes fallen Planungskosten für die Erstellung des städtebaulichen Entwurfs, des Bebauungsplans sowie die dafür notwendigen Untersuchungen und Gutachten an. Die erforderlichen Mittel können über den Ergebnishaushalt, Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ bereitgestellt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Tübinger Wohnungsmarkt besteht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Es fehlt insbesondere an Kleinstwohnungen und bedarfsgerechten Wohnformen für Senioren, aber auch an Wohnangeboten für Familien. Mit den Außengebietsentwicklungen, u.a. in Weilheim, reagiert die Universitätsstadt Tübingen auf diesen Bedarf.

Zur Unterstützung dieses Vorhabens hat der Gemeinderat 2014 beschlossen, Außenentwicklungsflächen für Wohnungsbau nur noch dann zu entwickeln, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist. Vor diesem Hintergrund wurden die Grundstücke im Plangebiet „Hinter den Gärten“ in Weilheim erfolgreich im sogenannten Tübinger Zwischenerwerbsmodell durch die Universitätsstadt erworben. Dies soll der Umsetzung und der Steuerung der Vergabe der Baugrundstücke unter Berücksichtigung bestimmter Zielsetzungen dienen:

- Vermeidung von Baulücken durch Bauverpflichtungen bei Verkauf der Grundstücke
- Dämpfung des Bodenpreisniveaus
- Schaffung von 1/3 mietpreisgebundenem Wohnraum oder innovativen Wohnbauprojekten bezogen auf die Gesamtbruttogrundfläche des Plangebiets (entspricht der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen)

2. Sachstand

2.1. Ausgangssituation

Der Grunderwerb für die Entwicklungsfläche „Hinter den Gärten“ wurde im Mai 2018 abgeschlossen. Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand im Außenbereich und in direkter Nähe zum historischen Dorfkern. Der Dorfkern ist durch historische Gehöftstrukturen entlang der Wilonstraße geprägt, welche meist aus einem Ensemble aus einem straßenzugewandten Wohngebäude, einem Wirtschaftshof und einer zurückversetzten Scheune bestehen. Die Scheunen bilden, als Zeile mit den dahinter anschließenden Nutzgärten und dem historischen Etterweg als Begrenzung, einen klaren Ortsrand aus.

Die westliche Grenze des Geltungsbereichs „Hinter den Gärten“ schließt an diese historische Ortsrandstruktur an. Östlich wird das Gebiet vom Landgraben begrenzt, hinter dem die freie Landschaft beginnt. Nördlich und südlich schließen „Neubaugebiete“ aus den 1980er und 1990er Jahren an, die planungsrechtlich als Allgemeine Wohngebiete definiert und überwiegend von freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt sind. Die Geschossigkeit bewegt sich zwischen zwei und drei Geschossen. Die vorherrschende Dachform in der Umgebung sind Satteldächer mit rot- bis rotbrauner Dacheindeckung. Bauliche Hochpunkte befinden sich im südlichen Wohngebiet in dem in den 1970er Jahren drei fünfgeschossige Gebäudekomplexe mit Flachdach realisiert wurden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet „Hinter den Gärten“ überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Einzig ein schmaler Streifen entlang des westlichen Randes des Plangebiets, in dem sich der zu erhaltende Etterweg befindet, ist als Grünfläche dargestellt. Derzeit befindet sich das Gebiet im Außenbereich, daher ist für die Umsetzung des Baugebiets die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2.2. Anforderungen an den Städtebau - Eckpunkte

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Wohnbaustrukturen, die eine kompakte und flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglichen. Die Gliederung und Maßstäblichkeit soll sich sensibel in den dörflichen Kontext einfügen und Bezug auf die historische Gebäudestruktur nehmen. Die Geschossigkeit soll sich in Anlehnung an den Bestand zwischen zwei und drei Geschossen plus Dach bewegen. Neben kleinteiligen Wohngebäuden sollen auch größere Bautypologien in Form von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, in denen ein entsprechender Anteil an mietpreisgebundenem Wohnungsbau in möglichst wirtschaftlich realisierbaren Einheiten entsteht. Dabei wird grundsätzlich im Rahmen einer angemessenen und ortsverträglichen Dichte das Prinzip des flächensparsamen Bauens angewandt. Um den Herausforderungen des Klimawandels zu begegnen, soll „Hinter den Gärten“ als wassersensibles Quartier entwickelt werden. Zur Umsetzung der Tübinger Klimaschutzziele, sollen Voraussetzungen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung geschaffen werden.

Im Rahmen der Neuentwicklung ist die bestehende Verbindungsfunktion des Wiesfleckwegs zwischen dem Dorfkern und der freien Flur zu erhalten. Auch der historische Etterweg soll als Kulturdenkmal sensibel in die Neuentwicklung einbezogen und in seiner Funktion erhalten werden. Die Erschließung im Quartier soll über eine verkehrsberuhigte

Mischfläche erfolgen. Insbesondere auf die Belange des Fußgänger- und Fahrradverkehrs soll Rücksicht genommen werden.

Entsprechend der Anregungen des Weilheimer Ortschaftsrats soll eine Durchquerung des Plangebiets zwar ermöglicht, gebietsfremder Durchfahrtsverkehr jedoch weitestgehend vermieden werden.

Um die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnen zu ermöglichen, soll aus Kostengründen auf die Herstellung unterirdischer Parkplätze verzichtet werden. Stattdessen soll der gesamte Parkplatzbedarf des Quartiers an mehreren Stellen über oberirdische Sammelparkierungsanlagen gedeckt werden. Damit wird auch der Flächenanspruch für parkende PKW im öffentlichen Straßenraum möglichst geringgehalten. Die Verwaltung geht hier von einem Stellplatz pro Wohneinheit aus.

Sämtliche Flächen im Entwicklungsgebiet befinden sich bereits im Eigentum der Stadt. Den früheren Eigentümern wurde eine Rückkaufoption vertraglich zugesichert. In Bühl hat die Anwendung des Zwischenerwerbsmodells gezeigt, dass von den Rückkäufern hauptsächlich kleinteilig parzellierte Grundstücke für Reihen- und Doppelhäuser für einen Rückkauf nachgefragt werden. Für Weilheim insgesamt bestehen, neben klassischem Familienwohnen, v.a. auch Bedarfe an kleineren Wohneinheiten für (Senioren-)Paare und Singles. Daher sollen neben kleinteiligen Wohngebäuden auch größer dimensionierte Gebäude als Mehrfamilienhäuser mit flexiblen Wohnungsgrundrissen entstehen.

Auf die Wohnraumbedarfe älterer Menschen wird mit einem „Seniorenbaustein“, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern, reagiert. Ein vergleichbares Wohnprojekt wird derzeit in Bühl „Obere Kreuzacker“ umgesetzt. Die Gebäudeplanungen sollen ins Quartier „Hinter den Gärten“ übertragen werden. Für den Weilheimer Seniorenbaustein ist eine Nutzungsmischung aus ca. 16 geförderten Mietwohnungen, ca. 16-22 Eigentumswohnungen, einer Tagespflege mit 15 Plätzen sowie einer Pflege-WG mit 12 Personen derzeit vorgesehen.

Durch den Klimawandel ist bereits heute eine Zunahme von Extremwetterereignissen wie Starkregen und Hitzewellen zu beobachten. Für dicht bebaute Siedlungsstrukturen mit hoher Oberflächenversiegelung bedeutet dies eine enorme Belastung. Um aufwendige Nachbesserungen zu verhindern, sollten die Belange einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung bei Neuplanungen von Anfang an mitbedacht werden. Für das Gebiet „Hinter den Gärten“ soll ein umfassendes Regenwasserkonzept im Sinne einer Schwammstadt realisiert werden. Das bedeutet: sämtliches im Gebiet anfallendes Regenwasser soll direkt im Gebiet, zwischengespeichert, versickert, verdunstet oder verwendet werden. Neben den Vorteilen für den natürlichen Wasserkreislauf reduziert sich damit auch die zusätzliche Belastung auf das bestehende Kanalsystem in Weilheim und bietet Einsparpotentiale bei der Trinkwassernutzung im Quartier. Um eine effiziente Flächennutzung zu ermöglichen, soll die Freiflächenstruktur als multicodierte Räume entwickelt werden z.B. mit Straßen, die als Notwasserrinnen dienen oder Versickerungsmulden, die auch als Spiel- und Aufenthaltsbereiche nutzbar sind.

Ein weiteres Ziel des Städtebaus ist es, die negativen Auswirkungen der Baulanderschließung auf Natur und Mensch möglichst verträglich zu gestalten. Daher soll neben der Umsetzung einer klimaneutralen Wärmeversorgung im Plangebiet, der Berücksichtigung von Photovoltaik auch, ein Mindeststandard von KfW 40 bei Gebäudeneubauten realisiert werden (vgl. Gemeinderatsbeschluss 559a/2019).

Die städtebaulichen Eckpunkte wurden vom Ortschaftsrat Weilheim als Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs in der Sitzung vom 21.12.2022 bestätigt. Im März 2023 wurde die Gemeinschaft aus den Büros LEHENDrei, Fromm Landschaftsarchitekten und dem Ingenieurbüro Bolz + Palmer mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs inkl. Versickerungs- und Retentionsflächenkonzeption beauftragt. In enger Abstimmung mit der Fachabteilung Stadtplanung entstanden zwei Entwurfsvarianten für das Baugebiet Hinter den Gärten. Beide Varianten wurden in der Sitzung vom 14.11.2023 dem Weilheimer Ortschaftsrat vorgestellt und diskutiert. Nachdem sich der Ortschaftsrat für eine präferierte Variante ausgesprochen hatte, wurde diese gemäß den vorgebrachten Anmerkungen überarbeitet. Der überarbeitete Städtebauliche Entwurf soll nun in seinen Grundzügen für das kommende Bauleitplanverfahren beschlossen werden. Im Zuge der weiteren Bearbeitung werden Änderungen und Konkretisierungen erforderlich werden. So bestehen zum Beispiel bei der Lage der Parkierungsflächen und den Dachformen Gestaltungsspielräume.

2.3. Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Erschließung über eine (verkehrsberuhigte) Mischverkehrsfläche entlang einer Nord-Süd-Achse vor. Die Erschließungsstraße schließt über die Bronnackerstraße im Norden und die Talstraße im Süden an den Bestand an. Mittig im Quartier ist ein Quartiersplatz mit einer kleinen Grünfläche und Sitzmöglichkeiten vorgesehen, die bei Regen als temporäre Einstaufläche dient. Die Mündungen der Erschließungsstraße in den Platzbereich sind um ca. 20 Meter in Ost-West Richtung verschwenkt. Damit soll das Passieren des Quartiers mit dem PKW möglich, aber für ortsfremden Durchfahrtsverkehr unattraktiv gemacht werden. Eine Verjüngung der Straße im nördlichen Eingangsbereich zum Quartier soll die Durchfahrtsgeschwindigkeit zusätzlich reduzieren.

In Ost-West-Richtung besteht bereits eine Fußwegeverbindung. Sie verbindet den historischen Dorfkern über den Wiesfleckweg und eine Fußgängerbrücke mit der offenen Flur, jenseits des Landgrabens. Diese Wegebeziehung wird im Entwurf aufgenommen und kreuzt die Nord-Süd-Erschließung im Bereich des Quartiersplatzes. Auch der historische Etterweg bleibt in seiner jetzigen Form bestehen und trennt das Neubaugebiet von der historischen Ortsrandstruktur. Um die Funktion des Etterwegs als Grenzweg um den historischen Ortskern zu erhalten, wurden Grünflächen und Parkplätze als Puffer zwischen dem Weg und den Neubauten angeordnet. In der Grünfläche entlang des Etterweges wird eine Retentionsmulde angelegt und mit Spiel- und Sportgeräten bestückt. Somit entsteht bei Starkregen zusätzliches Einstauvolumen, wodurch sich die Überflutungsgefahr im Quartier reduziert, während die Grünflächen die restliche Zeit als Spiel- und Erholungsflächen zur Verfügung stehen.

Der Entwurf sieht eine Mischung von kleinteiligen Doppelhäusern und verdichteter Bebauung (Mehrfamilienhäuser) vor. Die Doppelhäuser verfügen jeweils über zwei Geschosse plus Dach und sind überwiegend im Süden des Plangebiets östlich der Erschließungsstraße in zukünftiger Ortsrandlage vorgesehen.

Im Zusammenhang mit bestehenden Rückkaufansprüchen bleibt eine Zusammenlegung von Doppelhausparzellen und eine punktuelle Abweichung in der Gebäudetypologie im Entwurf grundsätzlich möglich.

An die Doppelhäuser schließen ab der Höhe des Quartiersplatzes die drei Geschosswohnungsbauten des „Seniorenbausteins“ mit zwei bzw. drei Geschossen plus Dach an. Sie rahmen den Platz von Norden und Osten her ein. Die Tagespflege ist im Erdgeschoss verortet und zum Quartiersplatz hin ausgerichtet. Die südliche Kante des Quartiersplatzes wird von einem dreistöckigen Mehrfamilienhaus gebildet, dessen Geschossigkeit im Eckbereich des Quartiersplatzes zu einem baulichen Hochpunkt von drei Geschossen plus Dach ansteigt. Südlich daran schließen entlang der Westseite der Erschließungsstraße zwei dreistöckige Mehrfamilienhäuser an. Dahinter wird ein oberirdischer Parkplatz für ca. 31 KFZ sowie ca. 76 Fahrradstellplätzen angeordnet. Weitere dezentrale Stellplatzanlagen befinden sich im Mündungsbereich des Wiesfleckwegs in den Quartiersplatz (ca. 19 PKW-Stellplätze und ca. 48 Fahrradstellplätze) und auf der Rückseite des „Seniorenbausteins“ entlang der Nordgrenze des Planungsgebiets (ca. 40 PKW-Stellplätze und ca. 84 Fahrradstellplätze).

2.4. Vorliegende Gutachten

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden in Vorbereitung auf die Schaffung von Planungsrecht bereits durchgeführt:

2.4.1. Artenschutzfachliche Betrachtung

Eine Artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets wurde in Hinblick auf mögliche Vorkommen der Spelz-Trespe und des Juchtenkäfers vorgenommen. Für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse wurde eine Beurteilung auf Basis des vorhandenen Habitatpotentials durchgeführt. Vorkommen der Spelz-Trespe konnten im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt und Vorkommen des Juchtenkäfers im Untersuchungsgebiets konnten ausgeschlossen werden. Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 NatSchG vorzubeugen sind eingriffsbedingte Baumfällungen zum Schutz der Fledermäuse in den Wintermonaten bei Frost durchzuführen. Eingriffe in Gehölze sind zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

2.4.2. Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Es wurden nach heutigem Kenntnisstand in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine verdächtigen Anhaltspunkte gefunden, weshalb derzeit von keinen weiteren Untersuchungsmaßnahmen ausgegangen werden muss.

2.4.3. Geologie

Für das geplante Erschließungsgebiet wurden die Untergrundverhältnisse untersucht, mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, möglichen Versickerungssystemen, Hinweisen zum Straßenbau und zur Gründung von Gebäuden. Das Gutachten dient einer ersten Einschätzung, kann aber weiterführende Einzelgutachten für die Bebauung nicht ersetzen.

2.4.4. Energiekonzept /Wärmeversorgung

Für das Neubaugebiet „Hinter den Gärten“ soll eine umweltfreundliche und wirtschaftliche Wärmeversorgung realisiert werden, die zum Erreichen der Tübinger Klimaschutzziele beiträgt.

Bereits im Jahr 2023 wurden Untersuchungen für die Wärmeversorgung in Weilheim durchgeführt. Dabei wurden auch Optionen zur Versorgung über ein Nahwärmenetz, welches sowohl das Neubaugebiet als auch Teile des Weilheimers Ortskerns mit Wärme aus regenerativen Energien versorgt, betrachtet. Derzeit wird diese Option vertieft untersucht. Als Betreiber eines möglichen zukünftigen Nahwärmenetzes ist die Bürger-Energie-Tübingen eG an den Untersuchungen beteiligt.

Alternativ wäre auch die Versorgung des Neubaugebiets über ein separates Wärmenetz denkbar. Dabei ist die Versorgung über ein kaltes Nahwärmenetz mit Grundwasserwärmepumpen eine zu prüfende Lösung. Angesichts stark veränderter Förderbedingungen scheint diese Variante derzeit wenig realistisch.

Sollte sich keine netzgebundene Versorgungsvariante als realisierbar erweisen, könnte der gesetzlich vorgeschriebene Anteil regenerativer Energien für Gebäudewärme auch dezentral über Luftwärmepumpen eingehalten werden.

2.5. Bebauungsplanverfahren und weiteres Vorgehen

Um die hohe Nachfrage nach Wohnraum baldmöglichst abzudecken, soll die Baulandentwicklung in Weilheim schnell und zeitnah erfolgen. Hierfür soll ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, den städtebaulichen Entwurf (Anlage 3) als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans für die Außengebietsentwicklungsfläche „Hinter den Gärten“ heranzuziehen. Zeitgleich soll für den, in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich, nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ Tübingen – Weilheim mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO BW gefasst werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren formal eingeleitet. Mit dem Aufstellungsbeschluss soll mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung und einer 14-tägigen Veröffentlichung im Internet und gleichzeitigen öffentlichen Auslegung begonnen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs soll ein externes Planungsbüro beauftragt werden. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren. Ein Umweltbericht ist parallel zu erarbeiten.

Der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes wird für das erste Quartal 2026 angestrebt, dem nach öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes und erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, der Satzungsbeschluss folgen kann. Zeitgleich sollen Gespräche mit den Alteigentümern zum Rückkauf aufgenommen werden. Die Ausschreibung der weiteren Grundstücke soll erst nach der Klärung der Rückkäufe und Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. In Abstimmung mit den Erschließungsarbeiten, die nach der aktuellen Terminplanung nach Satzungsbeschluss im dritten Quartal 2026 beginnen und bis Ende 2027 abgeschlossen sein sollen, kann im Winter 2026 mit der Grundstücksvermarktung begonnen werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Beschlussanträgen zu folgen. Ziel ist es, mit dem Entwurf eines Bebauungsplans für das Gebiet „Weilheim – Hinter den Gärten“ die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen zu schaffen und damit den örtlich vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

4. Lösungsvarianten

Der vorliegende städtebauliche Entwurf wird nicht angenommen und muss überarbeitet werden. Für die Anpassung des Entwurfs sind mehrere Varianten bezüglich Dichte, Bautypologien, Erschließung etc. denkbar. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanentwurfes wird zu einem späteren Zeitpunkt begonnen. Damit würde sich die Schaffung von neuen Wohnbauflächen weiter verzögern.