

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ortschaftsrat Hirschau**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Fährenweg/Heerweg“, Stadtteil Hirschau
Behandlung der Stellungnahmen, Zustimmung zum Durchführungsvertrag
und Satzungsbeschluss**

Bezug: 255/2009, 171/2010, 171a/2010, 171b/2010
Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 06.05.2010 (Anlage 1)
Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 2)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

In den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Bebauungsplanentwurf, textliche Festsetzungen, Begründung in der Fassung vom 06.05.2010 und Vorhaben- und Erschließungspläne in der Fassung vom 30.04.2010) wurden nur redaktionelle Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen aus Vorlage 171/2010 verwiesen.

Beschlussantrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.05.2010 vorgebrachten Stellungnahmen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 2 dieser Vorlage mit den öffentlichen und privaten Belangen abgewogen.
2. Dem Durchführungsvertrag (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 06.05.2010/30.04.2010 wird nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 BauGB i. V. mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.05.2010 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. V. mit § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnungen und von Mietwohnungsbau im Zusammenhang mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm als Maßnahme der

Innenentwicklung sowie Neuordnung und Neugestaltung der Stellplätze, Nebenanlagen und Freiflächen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 4623/1 in Tübingen-Hirschau, das derzeit durch eine planungsrechtlich festgesetzte und baulich realisierte Gemeinschaftsgaragenanlage genutzt wird, sollen zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage entstehen. Die geplanten Vorhaben sollen als Maßnahme der Innenentwicklung dem gestiegenen Bedarf an Wohnungen Rechnung tragen. Dazu ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

In dem neuen Baukörper am Fahrenweg sollen zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen, am Heerweg soll öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entstehen. Die Grundstückseigentümerin hat am 15.06.2009 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für diese Vorhaben gestellt.

Die bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser Torstraße 2, 4, 8, 10, 14, 16 und 18 und Hakenweg 2, 4, 6, 10, 12 und 14 sollen saniert und die Stellplätze und Nebenanlagen neu geordnet werden. Die Gebäude am Hakenweg sollen zudem aufgestockt werden.

Alle diese Maßnahmen sollen mit diesem Bebauungsplan geregelt werden.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.06.2010 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2010 und den Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 30.04.2010 gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.06.2010 im Schwäbischen Tagblatt in der Zeit von 05.07.2010 bis einschließlich 13.08.2010 bei der Fachabteilung Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 13.08.2010 aufgefordert.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen ein (vgl. 315a/2010). Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 3 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen werden unter 2.1 und 2.2 dieser Vorlage behandelt; die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit werden thematisch zusammengefasst abgearbeitet.

2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Verlust von Garagen (1, 2)

Durch die Überplanung der Garagen ginge ersatzlos wichtiger und erforderlicher Garagenraum verloren. Durch den Abriss von ca. 40 Garagen würden ausreichend Stellplätze für die Autos fehlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Zeitpunkt der Baugenehmigungen für die Wohngebäude Torstraße 2, 4, 8, 10, 14, 16 und 18 sowie Hakenweg 2, 4, 6, 10, 12 und 14 waren entsprechend dem damaligem Recht 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erforderlich, so dass für die insgesamt 71 Wohnungen im Bereich Torstraße/Hakenweg 107 Stellplätze erforderlich waren.

Nach heutigem Recht ist pro Wohneinheit nur noch 1 Stellplatz nachzuweisen. Durch Änderung der Baugenehmigungen für die Gebäude Torstraße/Hakenweg besteht die Möglichkeit, den damaligen Stellplatzschlüssel an das heutige Recht anzupassen. Nach heutigem Recht sind für die 71 Wohnungen nur noch 71 Stellplätze notwendig. Der Vorhabenträger hat für die Gebäude Torstraße 2-18 und Hakenweg 2-14 bereits einen Antrag auf Reduzierung des Stellplatzschlüssels gestellt. Die Stellplätze werden durch Neuorganisation entlang der Torstraße und entlang des Fahrenwegs nachgewiesen. Die vorhandenen Garagen werden damit als Stellplatznachweis nicht mehr benötigt und die Fläche steht für das geplante Neubauvorhaben zur Verfügung. Die Stellplätze des Neubauvorhabens werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Damit stehen auch weiterhin ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Standorte für die Müllunterbringung (1)

Der geplante Müllstandort vor dem Gebäude Hakenweg 2 sei in einem Abstand von ca. 6 m von Balkonen und Terrassen des Gebäudes Hakenweg 2 geplant. Dies würde zu Belästigungen der Bewohner führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Standorte für die Müllunterbringung für die Gebäude Hakenweg 2-6 und Hakenweg 10-14 wurden aufgrund der Stellungnahme überprüft. Anstelle von 2 Müllstandorten wurde entlang des Hakenwegs ein Baufeld für Nebenanlagen ausgewiesen, innerhalb dessen 2 bauliche Anlagen mit jeweils einer Länge bis zu 7 m und einer Gesamthöhe von 1,80 m zur Unterbringung von Müll zulässig sind. Die Festsetzungen wurden diesbezüglich konkretisiert. Dadurch kann einerseits eine geordnete Unterbringung dieser Anlagen gewährleistet werden – auch im Hinblick auf den öffentlichen Straßenraum – und andererseits eine gewisse Flexibilität der Standorte erreicht werden. Die Anlagen für die Müllunterbringung werden eingehaust und darüber hinaus mit Hecken und Sträuchern eingegrünt, so dass ein Sicht- und Sonnenschutz besteht. Eine Belästigung der Bewohner kann damit aus städtebaulicher Sicht ausgeschlossen werden.

Aufstockung der Gebäude (2)

Der bisherige Bebauungsplan würde keine Aufstockung für die Gebäude Hakenweg 2-14 vorsehen. Geprüft werden müsste, ob die Aufstockung aus statischer Sicht möglich sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bestehenden Gebäude Hakenweg 2-14 sollen im Zuge einer Sanierung auch um 1 Geschoss aufgestockt werden. Dadurch können insgesamt 6 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Diese Maßnahme wird aus Sicht der Innentwicklung sehr begrüßt und sie bildet zusammen mit den Neubaumaßnahmen im südlichen Teil wieder eine städtebauliche und gestalterische Gesamtheit. Das Planungsrecht hierfür wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fahrenweg/Heerweg“ entsprechend geändert. Die Prüfung der Statik wird im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen.

Verminderte Sonneneinstrahlung (3)

Durch die Aufstockung der Gebäude Hakenweg 2-14 müsste beim östlich gelegenen Gebäude Hakenweg 20 insbesondere in der Winterzeit mit einer Reduzierung des Sonnenlichts gerechnet werden. Dies würde zu einer verminderten Lebensqualität führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gebäude Hakenweg 2-14 sind vom Gebäude Hakenweg 20 ca. 35 m entfernt. Dieser Abstand ist ausreichend, so dass keine unzumutbare Reduzierung des Sonnenlichts beim Gebäude Hakenweg 20 eintreten wird.

Lärmbelästigung durch den Spielplatz (3)

Auf dem Spielplatz würde sich die Anzahl von Kindern erhöhen. Dies sei mit einer erhöhten Lärmbelästigung der angrenzenden Bebauung verbunden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Frequentierung eines Spielplatzes hängt in erster Linie von der Zusammensetzung (Alter, Haushaltsgröße etc.) der Bevölkerung ab. Deshalb kann die Anzahl der spielenden Kinder im Laufe der Jahre stark schwanken. Durch die Aufstockung und die Neubebauung kann sich die Anzahl der Kinder im Gebiet erhöhen und damit auch der von den Kindern verursachte Lärm. Die Lärmerhöhung ist jedoch so minimal, dass nicht von einer unzumutbaren Belästigung der angrenzenden Bebauung ausgegangen werden kann.

Wertminderung (3)

Durch die Aufstockung der Gebäude Hakenweg 2-14 würden angrenzende Grundstücke in ihrem Wert gemindert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Neubebauung anstelle des Garagenhofs, die geplante Sanierung der bestehenden Wohnanlage und die Neuordnung der Freianlagen wird das Quartier aufgewertet. Die an die Gebäude Hakenweg 2-14 angrenzenden Gebäude erfahren durch die Aufstockung der Gebäude Hakenweg 2-14 keine Nachteile und werden damit auch nicht in ihrem Wert gemindert.

Kulturell bedingte Konfliktvermehrung (3)

Durch die kulturelle Durchmischung des Gebiets würden verstärkt Konflikte auftreten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung wird das Angebot in Hirschau an zusätzlichem öffentlich gefördertem Wohnungsbau positiv bewertet. Die Zusammensetzung der Bewohnerstruktur im Gebiet ist allerdings nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren. Vielmehr ist es eine Aufgabe des Vermieters, auf die Bewohnerstruktur zu achten. Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Bausubstanz (2)

Die Bausubstanz der Gebäude Hakenweg 2-14 sollte überprüft werden, da viele Wohnungen feuchte Wände und Schimmel aufweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundstückseigentümerin plant die Gebäude Hakenweg 2-14 Gebäude zu sanieren, so dass sich damit auch die Wohnsituation verbessern wird. Die Anregung wird an die Grundstückseigentümerin weitergegeben.

Zeitliche Abwicklung der Aufstockung (2)

Fraglich sei auch, wie die Mieter der Gebäude über die zeitliche Abwicklung der Aufstockung informiert werden und wo diese während der Bauzeit untergebracht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Themenbereiche zeitliche Abwicklung der Aufstockung und Unterbringung während der Bauzeit sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Fragestellungen werden an den Eigentümer der Gebäude Hakenweg 2-14 weitergegeben.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (08.07.2010)

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von sandigen Kiesen des Neckars, die von unterschiedlich mächtigem Auenlehm überlagert sind. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine der Gipskeuper-Formation an. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind im Detail nicht bekannt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind nicht auszuschließen.

Allgemein ist im Neckartal mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Für die geplanten Maßnahmen (u. a. Bau der Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bauherr hat im März 2010 ein Baugrund- und Gründungsgutachten für die geplanten Neubauten erstellen lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der während der Aushub- und Gründungsarbeiten angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnisse erforderlich ist. Eine Berechnung und Planung zur Regenwasserversickerung liegt vor. Die Vorhabensrealisierung wird seitens des Vorhabenträgers durch entsprechende Versickerungsgutachten und Baugrunduntersuchungen begleitet.

Deutsche Telekom (07.07.2010)

Die Verkehrsflächen sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei Baumpflanzungen zu beachten.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Deutsche Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

Landratsamt Tübingen (27.07.2010)

Die Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers sehen auch eine Versickerung ohne Passage der bewachsenen Bodenschicht vor, wenn Bodenschichten angetroffen werden, die nicht zur Versickerung geeignet sind. Dabei soll eine Filterschicht aus Sand die Filterwirkung des Bodens ersetzen. Bei dieser Art von Untergrundversickerung können Schadstoffe, die von der Sandfilterschicht nicht zurückgehalten werden können, direkt ins Grundwasser gelangen. Aus diesem Grund wird angeordnet, zumindest für die Hofflächen nur eine Versickerung über die bewachsene Bodenschicht vorzusehen, damit bei evtl. Schadensfällen noch Gegenmaßnahmen getroffen werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung wurde redaktionell geändert. Eine Versickerung ohne Passage der bewachsenen Bodenschicht ist jetzt nur noch für das Niederschlagswasser von Dachflächen und Dachterrassenflächen vorgesehen. Dadurch kann eine Verschmutzung des Grundwassers ausgeschlossen werden.

2.3 Weiterentwicklung der Planung

Der Vorhabenträger hat für das Plangebiet einen Freiflächengestaltungsplan (s. Anlage 3 zum Durchführungsvertrag) erarbeitet. Dieser bildet die Grundlage für die Gestaltung der Freianlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fahrenweg/Heerweg“ und trägt damit zur Aufwertung des Gesamtquartiers bei.

Der Vorhabenträger hat sich mit Schreiben vom 25.08.2010 gegenüber der Stadt verpflichtet, vor Bauantragstellung einer Planung für die Aufstockung der Gebäude Hakenweg 2, 4, 6, 10, 12 und 14 einen Verfahrensweg entsprechend der Entscheidung über wichtige Vorhaben im Stadtteil Hirschau zu beschreiten und die geplante Aufstockung im Ortschaftsrat Hirschau vorstellen und eine Beschlussempfehlung einholen (vgl. auch Vorlage 171b/2010).

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Keine.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 06.05.2010 (Anlage 1)
Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 2)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

In den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Bebauungsplanentwurf, textliche Festsetzungen, Begründung in der Fassung vom 06.05.2010 und Vorhaben- und Erschließungspläne in der Fassung vom 30.04.2010) wurden nur redaktionelle Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen aus Vorlage 171/2010 verwiesen.

Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung

GH max. Maximale Gebäudehöhe ü.NN (bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm)

o offene Bauweise

DN Dachneigung

Baugrenze

öffentliche Gehwege

Ein- und Ausfahrtbereich TG

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Pflanzgebot für Bäume, PFG 1, PFG 2

Erhaltungsgebot für Bäume

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzen von Sträuchern, PFG 3

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/ Gemeinschaftsstellplätze

Umgrenzung von Fläche für Tiefgarage

Umgrenzung von Flächen für Bauten zur Lagerung von Müll

Gehrecht für die Allgemeinheit

Strabenhöhenang. in Meter über Meereshöhe

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanung

ENTWURF
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Fahrenweg/Heerweg"

Maßstab: 1:750
Datum: 06.05.2010



WA	GH max. siehe Planeintrag
GRZ 0,4	-
III	O
-	DN 0° - 3°

WA	GH max. siehe Planeintrag
GRZ 0,4	-
III	O
-	DN 0° - 3°

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Führenweg/Heerweg“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Hirschau
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: 14.460 m ²
Baugrundstücke: 3	Wohneinheiten: 28 neu / 71 Best.	Gewerbeneinheiten: ---	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: Öffentlicher Spielplatz			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung</u> Auf dem Grundstück Flst. Nr. 4623 in Tübingen-Hirschau sollen auf der Fläche einer derzeitigen Gemeinschaftsgaragenanlage 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage entstehen als Maßnahme der Innenentwicklung. Ein Gebäude soll als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entstehen. Die bestehende Wohnanlage Torstraße/Hakenweg soll saniert, teils aufgestockt und Stellplätze/Nebenanlagen neu geordnet werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnungen und von Mietwohnungsbau im Zusammenhang mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm als Maßnahme der Innenentwicklung.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			20.07.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			27.07.2009 – 18.09.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			21.07.2009 – 18.09.2009
Auslegungsbeschluss			14.06.2010
Öffentliche Auslegung			05.07.2010 – 13.08.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			22.06.2010 – 13.08.2010
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			