

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan "Südlich der Straße Heuberger Tor Weg"; Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 32/2016, 384/2016, 384a/2016 und 384b/2016

Anlagen: 4 Anlage 1_Bebauungsplan
Anlage 2_Textliche Festsetzungen
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 und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2016/16.11.2016 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 4 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.02.2017 wird nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.02.2017 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von zwei Wohngebäuden geschaffen werden. Die Gebäude sollen in den ersten zehn Jahren vorrangig der kommunalen Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen dienen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Aktuell und in den nächsten Jahren ist mit vielen, durch die Universitätsstadt Tübingen unterzubringenden, geflüchteten Menschen zu rechnen. Neben der Anmietung von vorhandenen Wohnungen ist der Bau neuer Gebäude für die Geflüchteten erforderlich. Der Standort am Heuberger-Tor-Weg wurde in einem Optionsvergabeverfahren an die Kreisbaugesellschaft Tübingen und das Siedlungswerk vergeben. Die beiden Optionsnehmer planen auf dem Grundstück zwei aneinander gebaute Wohngebäude mit einem gemeinsamen, teilweise unterirdischen Garagengeschoss zu errichten. Die beiden Gebäude sollen in den ersten 10 Jahren vorrangig für die kommunale Anschlussunterbringung von insgesamt ca. 80 geflüchteten Personen dienen.

Um die Flächen langfristig zu Wohnzwecken zu nutzen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 223 „Heuberg“, der für das Plangebiet nichtüberbaubare Grundstückfläche / Abstellplätze festsetzt, erforderlich.

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

2. Sachstand

2.1 Auslegungsverfahren

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 21.11.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2016/16.11.2016 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe 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.

Nach Bekanntmachung am 26.11.2016 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 05.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 20.01.2017 aufgefordert. Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 4 Stellungnahmen ein. Diese sind der Anlage 4 dieser Vorlage zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen zu den Belangen der Regionalstadtbahn und des Natur- und Bodenschutzes vorgebracht. Auf Grund der Anregungen wird der Entwurf des Bebauungsplanes in 2 Punkten redaktionell geändert:

- In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird zur Klarstellung der Zweckbestimmung der Freihaltefläche entlang des Nordrings das Wort „Regionalstadtbahn“ ergänzt.
- In der Pflanzliste 1 im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen wird die Zuchtform „Ligustrum vulgare Atrovirens“ (Schwarzgründer Liguster) durch die einheimische Art „Ligustrum vulgare“ (Gemeiner Liguster) ersetzt.

Die Stellungnahmen sollen entsprechend der Anlage 4 abgewogen werden.

2.2 Weiterentwicklung der Planung, vorgenommene Änderungen

Nach der Abwägung der Stellungnahmen werden über die unter 2.1 beschriebenen redaktionellen Änderungen keine relevanten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Der geänderte Planentwurf trägt das Plandatum 15.02.2017.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

Sie schlägt vor, die vorgetragenen Stellungnahmen gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abzuwägen und den Bebauungsplan „Südlich der Straße Heuberger Tor Weg“ sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.02.2017 jeweils als selbstständige Satzung zu beschließen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf eine Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Straße Heuberger Tor Weg“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen. Dieses setzt innerhalb des Plangebiets „nicht überbaubare Grundstücksfläche / Abstellplätze“ fest. Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten und die Kosten für die erforderlichen Gutachten zum Bebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung, Umweltfachbeitrag) wurden von der Stadt übernommen.

