

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Bäder, Manuela / Wagner, Gudrun Telefon: 07071-204-2649
Gesch. Z.: 71/wa/

Vorlage 424/2017
Datum 16.11.2017

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Östlich der Waldhäuser Straße / Holderfeld"; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 32/2016

Anlagen: 4
Anlage 1_Bebauungsplan
Anlage 2_Textliche Festsetzungen
Anlage 3_Begründung
Anlage 4_Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.11.2017 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Wohnnutzung geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf Grund der Flüchtlingskrise benötigen möglicherweise bis zu 1.300 geflüchtete Menschen bis Ende des Jahres 2018 Anschlusswohnraum in Tübingen. Neben der Anmietung von vorhandenen Wohnungen ist der Bau neuer Gebäude für die Geflüchteten erforderlich. Die Menschen sollen an möglichst vielen kleinen und integrierten Standorten untergebracht werden. Diese Strategie wurde im Februar 2016 vom Gemeinderat der Stadt Tübingen im Grundsatz beschlossen und umfasst ca. 20 Neubaustandorte.

Der ca. 2084 m² große, räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile des Flurstücks Nr. 9110/2. Er wird im Westen durch die Waldhäuser Straße, im Norden durch einen Parkplatz, im Osten durch die Tennisplätze des SSC Tübingen 1988 e.V. und im Süden durch eine Reithalle begrenzt. Auf der Fläche befanden sich zwei eingeschossige Gebäude, in denen Obdachlose untergebracht waren. Die städtische Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) hat nach Umquartierung der bisherigen Bewohner und Abbruch der beiden Bestandsgebäude hier 2016 zwei neue dreigeschossige Gebäude mit je 12 Wohneinheiten errichtet.

Durch die Herstellung der geplanten Gebäude wurde zunächst dringend benötigter Wohnraum für die Unterbringung von Flüchtlingen geschaffen. Um die Flächen auch langfristig für Wohnzwecke zu nutzen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Sport- und Reitanlage Holderfeld“ notwendig. Im bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

2. Sachstand

2.1. Städtebauliches Konzept

Die beiden eingeschossigen Satteldachgebäude wurden durch zwei dreigeschossige Neubauten mit Flachdach ersetzt. Die Gebäude sind parallel zur Waldhäuser Straße angeordnet. Durch die Planung wurde an dieser Stelle nachverdichtet und der Bereich durch die Gestaltung der angrenzenden Außenfläche aufgewertet.

In den beiden Gebäuden entstanden insgesamt 24 Wohneinheiten. Das nördliche Gebäude mit kleinerem Bauvolumen beinhaltet 12 Wohneinheiten für jeweils 2 Personen. Im zweiten Gebäude befinden sich dahingegen 12 Wohneinheiten für kleine Familien bzw. Dreipersonenhaushalte. Die Nebenanlagen – Fahrradabstellanlagen, Einhausungen für die Mülleimer etc. werden im rückwärtigen Bereich des Grundstücks angeordnet. Die Nebenanlagen schirmen dadurch die wohnungsnahen Freibereiche von den angrenzenden Tennisplätzen ab, durch die vorhandene begrünte Böschung werden die verschiedenen Nutzungen noch zusätzlich voneinander abgegrenzt.

Die zugehörigen Stellplätze werden nicht innerhalb des Plangebiets untergebracht sondern außerhalb des Geltungsbereichs mit einer Baulast auf der nördlich angrenzenden Parkplatfläche gesichert.

Durch die östlich angrenzende Tennisanlage werden die Beurteilungspegel und damit die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet während der Ruhezeit überschritten. Zum Schutz vor den Lärmimmissionen wurden die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Ruheräume) zur Waldhäuser Straße hin orientiert. Bei Verzicht auf die Grundrissorientie-

rung müsste der Schutz vor den Lärmimmissionen auf anderem Wege, beispielsweise durch eine mechanische Belüftung der betreffenden Räume, sichergestellt werden.

Die Errichtung der geplanten Kalthalle östlich des Plangebiets wird voraussichtlich dazu führen, dass das Wohnen vom Sportlärm abgeschirmt wird und die Einschränkungen bezüglich der Grundrissorientierung entfallen.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit der Einschränkung, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die Fläche langfristig für die Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Anforderungen vorbehalten und sichergestellt werden soll, dass die Wohnungen in jedem Fall die Förderkriterien erfüllen.

2.2. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Östlich der Waldhäuser Straße/Holderfeld“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 20.02.2016 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planauflage in der Zeit von 22.02.2016 bis 04.03.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 04.03.2016 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 5 Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung sind der Anlage 4 dieser Vorlage zu entnehmen.

2.3. Änderung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach der frühzeitigen Beteiligung verändert und an die Grenzen des neu gebildeten Flurstücks 9110/2 angepasst. Entlang der Waldhäuser Straße verläuft die Geltungsbereichsgrenze jetzt entlang der Straßenkante, im Osten wurde der Bereich der Böschung zwischen dem Plangebiet und den Tennisplätzen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

2.4. Weiteres Vorgehen

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.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans könnte verzichtet werden. Das Vorhaben wäre unter der Erteilung von Befreiungen und Ausnahmen nur befristet nach § 246 Abs. 12 Nr. 1 BauGB auf längstens drei Jahre zulässig. Eine langfristige Wohnnutzung wäre dann nicht zulässig. Der bestehende Bebauungsplan würde weiterhin bestehen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten werden von der Stadt übernommen, die Kosten der Gutachten wurden von der GWG getragen.