

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Westlich des Breiten Weges"; Billigung des
Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 32/2016, 266/2016

Anlagen: 5
Anlage 1_Bebauungsplan
Anlage 2_Textliche Festsetzungen
Anlage 3_Begründung
Anlage 4_Umweltbericht-Grünordnungsplan
Anlage 5_Stellungnahmen_frühz-Beteiligung

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.09.2018 werden mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für 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 im Bereich zwischen Breitem Weg und Schnarrenbergstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dauerhaftes Personalwohnen des Universitätsklinikums (UKT) und für Wohnheime für Pflegeschülerinnen und Pflegeschüler sowie für ein Verwaltungs-/ Bürogebäude geschaffen werden. Dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ein mit dem Universitätsklinikum und Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen (VBA) abgestimmtes und von den politischen Gremien der Universitätsstadt Tübingen bestätigtes, städtebauliches Konzept zu Grunde.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der vom Gemeinderat 2017 als Grundlage für die langfristige Entwicklung des Universitätsklinikums auf dem Schnarrenberg beschlossene Rahmenplan sieht u. a. eine Konzentration der Kliniken auf dem Schnarrenberg und damit einhergehend die Verlagerung der bestehenden Personalwohnungen aus dem Bereich der Otfried-Müller-Straße vor. Es ist außerdem geplant die fast 50 Jahre alte Pflegeschule und das zugehörige Wohnheim für Auszubildende des Klinikums in den nächsten Jahren durch ein den aktuellen Anforderungen entsprechendes Lehr- und Lernzentrum zu ersetzen.

Als Ersatz für die Personalwohnungen und das Schülerwohnheim an der Otfried-Müller-Straße sowie auf Grund des generell bestehenden hohen Bedarfs an Wohnungen für Personal und Auszubildende des Klinikums sollen innerhalb des kliniknahen Plangebiets entlang des Breiten Wegs drei Gebäude mit Unterkünften für Pflegeschülerinnen und Pflegeschüler sowie fünf Gebäude mit Personalwohnungen errichtet werden. Auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes im Einmündungsbereich des Breiten Wegs in die Schnarrenbergstraße plant das Land Baden-Württemberg ein Büro- / Verwaltungsgebäude für die staatliche Hochbauverwaltung.

Die Fläche des Plangebiets ist schon seit 1961 als „Universitäts-Erweiterungsgebiet“ festgelegt und im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt.

2. Sachstand

2.1. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Westlich des Breiten Weges“ 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 Planaufgabe 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 1 Stellungnahme und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 8 Stellungnahmen ein.

Aus der Öffentlichkeit wurde insbesondere zu den Untergrundverhältnissen im Plangebiet und zu einer möglichen weitergehenden Bebauung am Ursrain und an der Sarchhalde Stellung genommen. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zur Berücksichtigung der Planung für die Regionalstadtbahn und zum Naturschutz abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung sind der Anlage 5 dieser Vorlage zu entnehmen.

2.2. Bebauungsplan-Entwurf

Die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ist ein mit UKT und VBA abgestimmter städtebaulicher Entwurf des Architekturbüros Hähnig + Gemmeke. Dieser wurde in der UKT-Kommission vorgestellt und mit dem Gestaltungsbeirat diskutiert. Der Planungsausschuss hat anschließend am 18.07.2016 dem städtebaulichen Konzept zugestimmt (s. Sitzungsvorlage 266/2016).

In der Folge wurde der städtebauliche Entwurf in einigen Punkten überarbeitet. Die beiden ursprünglich geplanten Gebäude für die Anschlussunterbringung geflüchteter Personen wurden dabei durch ein weiteres Gebäude für Personalwohnungen und ein drittes Schülerwohnheim ersetzt. Dies war möglich, da mit dem Universitätsklinikum und der Postbaugenossenschaft vereinbart wurde, ersatzweise zwei der fünf von der Postbaugenossenschaft neu gebauten Gebäude mit Personalwohnungen auf der anderen Seite des Breiten Weges für die Anschlussunterbringung Geflüchteter zur Verfügung zu stellen. Diese Gebäude sind bereits hergestellt und wurden kürzlich bezogen.

Der Geltungsbereich wurde an den städtebaulichen Entwurf angepasst und der bewaldete Böschungsbereich zur Schnarrenbergstraße in das Plangebiet einbezogen.

Die festgesetzten Baufenster berücksichtigen die Topographie des stark hängigen Geländes sowie klimatologische Belange und schaffen Übergänge in die angrenzenden Freiräume. In der südlichen Kopfsituation, auf dem heutigen Parkplatz, bildet eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes den architektonischen Auftakt. Ein 8-geschossiger Solitär schließt die stadträumliche Entwicklung nach Nordwesten hin ab.

Die Wohnbebauung innerhalb des Sondergebiets „Wohnen für Personal des Universitätsklinikums Tübingen“ gliedert sich in drei Cluster. Im Norden und Süden gruppieren sich je drei Gebäude um einen gemeinsamen Hofbereich, der mit einer Tiefgarage unterbaut und durch eine Baumreihe begrünt ist. Im Bereich dieses privaten Wohnhofes befinden sich jeweils auch Flächen für Nebenanlagen, in denen die Stellplätze für Fahrräder untergebracht werden sollen. Die Tiefgaragen sind in die Topographie eingebunden und können ohne Rampen direkt vom Breiten Weg erschlossen werden. Die Zufahrtsbereiche wurden u. a. so festgelegt, dass der Einmündungsbereich des Breiten Weges in die Schnarrenbergstraße von Zufahrten freigehalten wird und keine Konflikte mit der Bushaltestelle „Fronsberrgstraße“ entstehen.

Dem mittleren Gebäudecluster wird ein Quartiersplatz vorgelagert, der die Verbindung zur Wohnbebauung auf der anderen Seite des Breiten Weges herstellt. Hier ist auch eine Fußwegeverbindung zwischen Breitem Weg und Schnarrenbergstraße vorgesehen. Das Blumenbrünnele soll erhalten und in die Gestaltung des Platzes integriert werden. Die planungsrechtliche Absicherung des Quartiersplatzes und der Fußwegeverbindung erfolgt durch die Festsetzung einer Gehrechts für die Öffentlichkeit sowie zusätzlich über vertragliche Vereinbarungen. Die notwendigen Stellplätze für die beiden mittleren Wohngebäude werden ebenfalls in den Tiefgaragen unter den nördlich und südlich gelegenen Gebäudeclustern untergebracht.

Für die Anzahl der Stellplätze, die innerhalb des Sondergebiets hergestellt werden dürfen, gilt eine absolute Obergrenze. Dies unterstützt das in Tübingen verfolgte städtebauliche Ziel einer sparsamen Flächenpolitik mit intensiver Nutzung innerstädtischer Flächenpotentiale, die es in vielen Fällen ermöglicht, auf ein KFZ zu verzichten. Das Universitätsklinikum möch-

te im Plangebiet gezielt ein Angebot zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Klein- und Kleinstwohnungen bzw. Wohnheimplätzen für Personal und Auszubildende schaffen. Die genannten Personengruppen haben häufig keine bzw. wenige Autos, legen viele Wege zu Fuß zurück, nutzen das Fahrrad und die Angebote des ÖPNVs oder beteiligen sich am Car-Sharing. Eine Mindestanzahl an KFZ-Stellplätzen ist jedoch sowohl für die Wohnheime wie auch für die Personalwohnungen herzustellen. Diese werden ergänzt durch ein mit dem Universitätsklinikum vertraglich zu vereinbarendes Mobilitätskonzept, das neben Fahrrad-/Pedelecstellplätzen u.a. auch Car- bzw. Roller-Sharing-Angebote und ein vergünstigtes Job-Ticket für den öffentlichen Nahverkehr beinhalten soll.

In den unteren Geschossen der Wohngebäude und Wohnheime ist die Anordnung von kleineren Dienstleistungseinrichtungen für die Anwohner wie Fitnessstudio, Kiosk oder Café erwünscht. Hierzu sind ebenfalls vertragliche Regelungen vorgesehen.

Zur optischen Gliederung des Gebiets, zur Einbindung der geplanten Gebäude in das Umfeld und zum Ausgleich für den Verlust von Einzelbäumen und Baumgruppen durch die geplante Bebauung werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Entlang des Breiten Weges soll wieder eine durchgehende Baumreihe gepflanzt und der Quartiersplatz von schattenspendenden Bäumen überstellt werden. Die vorgenommene Artenwahl berücksichtigt die standörtlichen Verhältnisse, insbesondere im Verkehrsraum des Breiten Weges sind nur stadtklimafeste Arten geeignet. Die Begrünungsmaßnahmen haben neben der gestalterischen Funktion auch eine ökologische und kleinklimatische Bedeutung.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein durch Sukzession entstandener Hangwald, der nur teilweise erhalten werden kann. Für den entfallenden Wald ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umwandlungserklärung nach Landeswaldgesetz und für die endgültige Waldumwandlungsgenehmigung ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich.

2.3. Umweltbelange und Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bestandteil des Umweltberichts (Anlage U1 der Begründung) sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. Neben den Maßnahmen innerhalb des Plangebiets – u. a. die Erhaltung von Feldgehölzen und Wald, die Begrünung von Dächern und die Anpflanzung von Bäumen – sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Umweltbericht beschrieben und über vertragliche Vereinbarungen abgesichert werden.

Es wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können und ggf. Schutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Vögel

Insgesamt wurden 22 Vogelarten nachgewiesen, von denen 17 Arten als Brutvögel im Plangebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Kontaktlebensraum klassifiziert werden, bei weiteren 5 Arten handelt es sich um Nahrungsgäste, die wahrscheinlich in der näheren Umgebung brüten. Alle Vogelarten sind durch Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt, es wurden jedoch keine Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz nachgewiesen. Alle festgestellten Brutvogelarten gehören zu den häufigen Gehölzbrütern Baden-Württembergs.

Bei Eingriffen in Gehölze können Vögel verletzt oder getötet werden. Dies wird durch eine zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen auf die Wintermonate vermieden. Das Entfernen von Gehölzbeständen, die ausschließlich von häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant einzustufen.

- Fledermäuse

Im Rahmen der Untersuchung wurden 6 Arten (Abendsegler, Bartfledermaus, Breitflügel-fledermaus, Graues Langohr, Mausohr und Zwergfledermaus) sicher nachgewiesen, die alle im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet und nach BNatSchG streng geschützt sind. Zwei potentielle Quartierbäume wurden sicher nachgewiesen, sie befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Rahmen von Gehölzfällungen ist die Tötung und Verletzung von Fledermäusen nicht auszuschließen, dieses wird durch eine zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen auf die Wintermonate vermieden. Es ist von einem Verlust potentieller Quartiere bzw. von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse auszugehen, zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion sind deshalb als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Quartierhilfen am Rand des verbleibenden Waldbestandes anzubringen.

Es werden Nahrungshabitate von Fledermäusen in Anspruch genommen. Diese sind jedoch nicht als essenziell zu werten, da davon auszugehen ist, dass auch bei Wegfall dieser Nahrungshabitate den Arten im erreichbaren Umfeld zum Quartier ausreichend Flächen für die Nahrungssuche zur Verfügung stehen. Um jedoch der stetigen Abnahme von Jagdlebensräumen durch die Bautätigkeit im Stadtgebiet entgegen zu wirken, sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die zu einer Aufwertung der Jagdhabitate von Fledermäusen in der Umgebung des Plangebiets führen.

Eine erhebliche Störung der Fledermäuse, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt, tritt durch das Vorhaben nicht ein.

- Reptilien

Anwesende oder flüchtende Arten konnten nicht festgestellt werden. Der Vorhabenbereich wird auf Grund fehlender Habitatstrukturen als nicht geeignet eingestuft.

- Amphibien

Die Quell- und Gerinnebereiche im nördlichen Plangebiet wurden auf das Vorkommen des Feuersalamanders überprüft. Ein Vorkommen der Art wurde nicht festgestellt.

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.

Das UKT bereitet derzeit die Vergabe der Planungs- und Bauleistung für die Gesamtmaßnahme an einen Generalübernehmer vor. Dabei wird das UKT über ein gegliedertes Vergabeverfahren (Zweiumschlagverfahren) sicherstellen, dass die Erwartung an eine architektonische Qualität und Vielfältigkeit, die die Stadtverwaltung an das Projekt gestellt hat ebenso berücksichtigt werden können wie die wirtschaftlichen Anforderungen an Kosten- und Terminalsicherheit. Die Stadtverwaltung wird bei der Auswahl der Planer und Entwürfe einbezogen werden.

Baubeginn wird für Ende 2019 oder Anfang 2020 erwartet.

2.5. Städtebaulicher Vertrag

Bis zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag über

- Umsetzung und Kostenübernahme der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
- die Ausgestaltung des geplanten, öffentlich zugänglichen Quartiersplatzes und der Wegeverbindung zwischen Breitem Weg und Schnarrenbergstraße
- eine Nutzungsmischung in den Erdgeschossbereichen entlang dem Breiten Weg
- ein Mobilitätskonzept
- den Energiestandard und die Anbringung von Photovoltaikanlagen

abgeschlossen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden, das vorhandene Planungsrecht bliebe bestehen. Es wäre dann nicht möglich die geplanten Personalwohnungen für das Klinikum und das Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück zu errichten. Die im südlichen Bereich des Grundstücks vorhandene Parkplatznutzung bliebe bestehen, der nördliche Teil des Plangebiets bliebe unbebaute Grünfläche. Zu den Inhalten des Bebauungsplans und dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten, die Kosten für die erforderlichen Gutachten zum Bebauungsplan werden vom Vorhabenträger, dem Universitätsklinikum Tübingen, übernommen. Hierzu wird mit dem Vorhabenträger ein Planungskostenvertrag abgeschlossen.