

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortschaftsrat Hirschau

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Führenweg/Heerweg“, Stadtteil Hirschau**
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren

Bezug: 234/2009

Anlagen: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 10.06.2009 (Anlage 1)
Lageplan vom 10.06.2009 (Anlage 2)
Grundriss EG vom 10.06.2009 (Anlage 3)
Ansichten vom 10.06.2009 (Anlage 4)
Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 5)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer 14-tägigen Planaufgabe statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Mietwohnungsbauprojekten im Zusammenhang mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm als Maßnahme der Innenentwicklung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Seit Jahren ist in Tübingen ein erheblicher Bedarf an kostengünstigen Mietwohnraum festzustellen. Die aufgrund fehlender Programmausstattung des Landes sehr geringe Bautätigkeit hat in diesem Bereich, verbunden mit einem Auslaufen der Belegungsbindung von bestehenden Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren zu einer deutlichen Verringerung der Zahl der Sozialmietwohnungen geführt. Über das aktuelle Landeswohnraumförderprogramm besteht die Möglichkeit, in diesem Segment eine größere Anzahl von Sozialmietwohnungen zeitnah realisieren zu können.

Im Rahmen dieser Förderung unterstützt das Land die Schaffung von neuem Mietwohnraum durch gewerbliche Investoren wie auch durch Kommunen oder Privatpersonen mit zinsvergünstigten Darlehen. Bedingung für eine Förderung ist, dass spätestens ein Jahr nach Bewilligung mit den Vorhaben begonnen werden muss.

In Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften und einem privaten Investor wurden Grundstücke in Tübingen planerisch untersucht, konkrete Bebauungskonzepte ausgearbeitet und entsprechende Anträge auf Förderung eingereicht. Zur Umsetzung einiger ausgearbeiteten Konzepte muss das bestehende Planungsrecht geändert werden.

Mit Antrag vom 15.06.2009 stellte die GWG (Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH) als Vorhabenträgerin einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Fährenweg/Heerweg“. Die Verwaltung befürwortet die Planungen. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Als Maßnahme der Innenentwicklung sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

2. Sachstand

Überplant wird der bestehende Garagenhof des Quartiers Fährenweg/Heerweg in Hirschau. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der GWG. Im Zusammenhang mit Überlegungen zur energetischen Sanierung der Bestandsgebäude wurde untersucht, den Garagenhof durch eine Tiefgarage zu ersetzen und die frei werdenden Flächen mit zusätzlichem Wohnungsbau zu belegen. Vorgesehen sind zwei dreigeschossige Gebäude mit einem zurück- und abgesetzten Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss (max. 75% des darunterliegenden Vollgeschosses), die die bestehende hufeisenförmige Anlage nach Süden zu einem geschlossenen Quartiersrand ergänzt (vgl. Anlage 2).

Die bestehende Bebauung ist zwar nur dreigeschossig, die Häuser verfügen aber über einen deutlichen Sockel, so dass sich die künftige Höhe der Neubebauung in die Bestandsbebauung einfügt. Der Ersatz des ebenerdigen Garagenhofes durch eine Tiefgarage mit darüberliegender Wohnbebauung gewährleistet, dass die Freifläche weitgehend erhalten bleibt.

Das Vorhaben sieht 22 Wohneinheiten in zwei Gebäuden vor. Zur besseren Durchmischung des Quartiers soll nur eines der Gebäude mit 11 Wohneinheiten als Sozialmietwohnungen realisiert werden. Vorgesehen ist ein KfW Energieeffizienzhaus 55: Beide projektierten Gebäude erhalten eine gemeinsame Pellets-Heizzentrale, die im Rahmen des Sanierungskonzeptes der fünf Bestandsgebäude als Gesamtenergiekonzept zusammengeführt wird.

Als Ersatz für die entfallenden Garagen wird ein neues Gesamtparkierungskonzept mit der neuen Tiefgarage (19 Stellplätze) und den Stellplätzen entlang dem Hakenweg und Fährenweg entwickelt.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

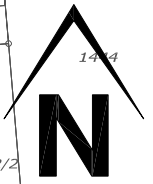
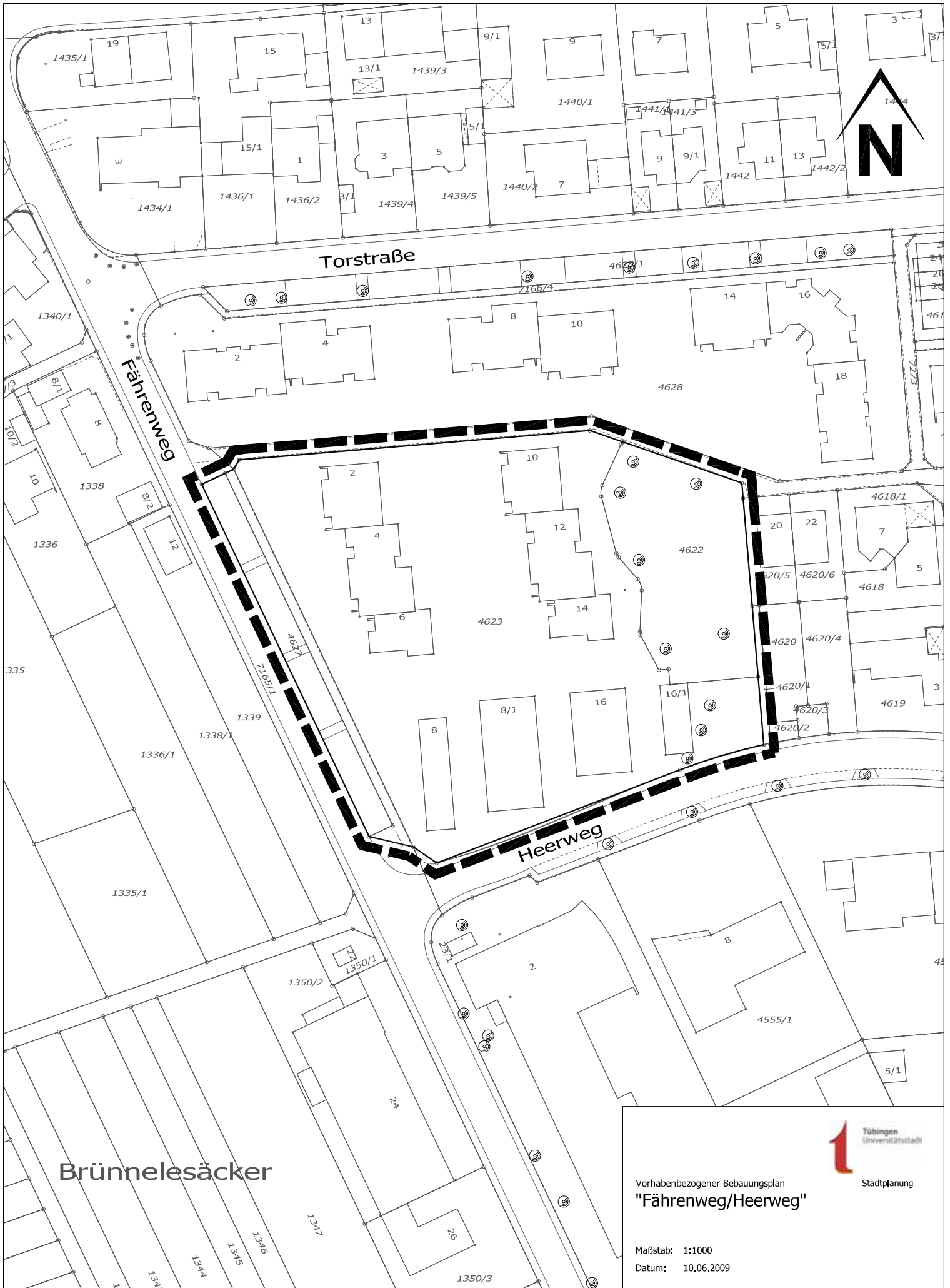
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 10.06.2009 (Anlage 1)

Lageplan vom 10.06.2009 (Anlage 2)

Grundriss EG vom 10.06.2009 (Anlage 3)

Ansichten vom 10.06.2009 (Anlage 4)

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 5)



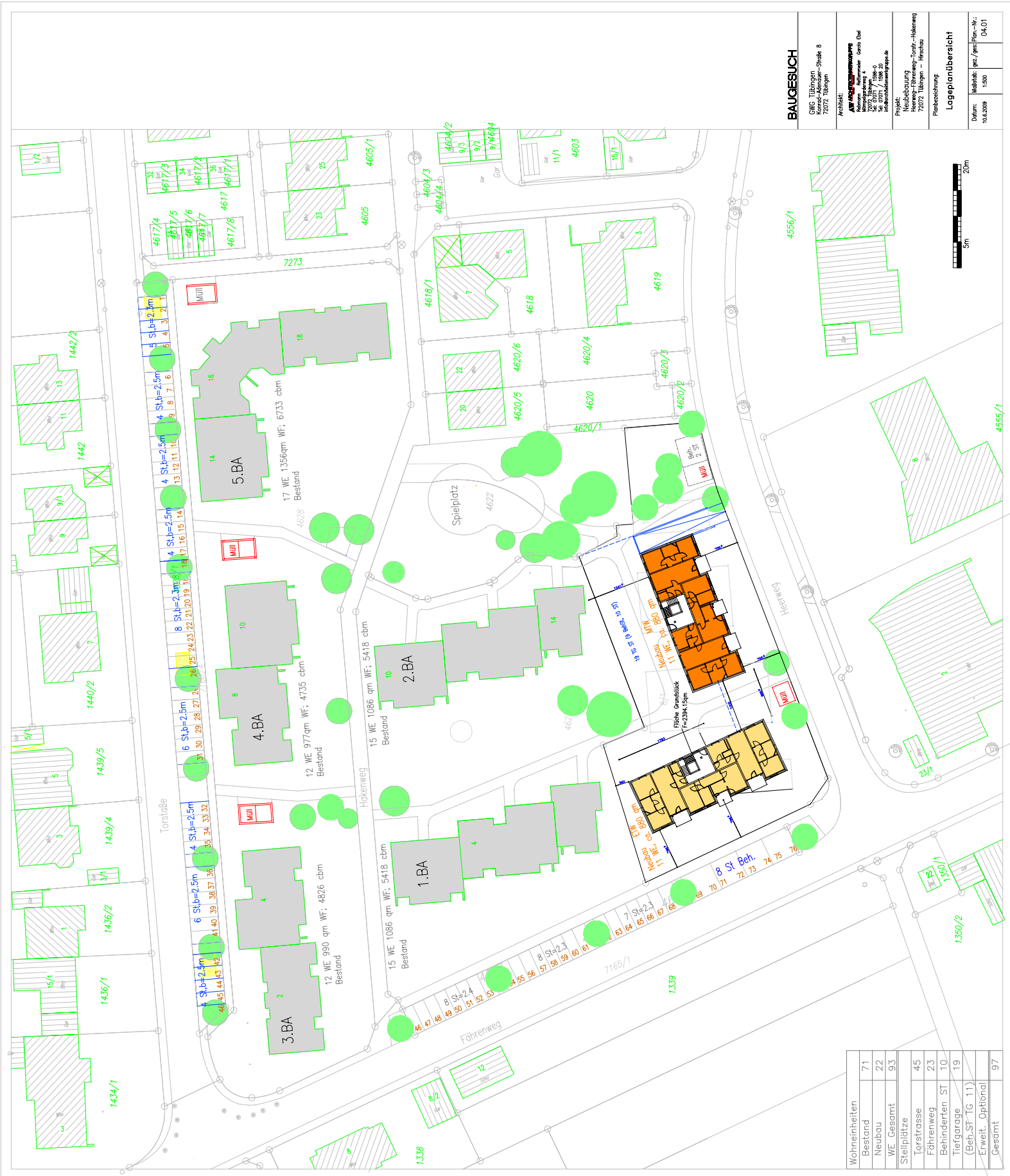
Brünnelesäcker

 Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Fahrenweg/Heerweg"

Maßstab: 1:1000
Datum: 10.06.2009



BAUGESUCH

GWG Tübingen
Konrad-Adenauer-Strasse 8
72072 Tübingen

Architekt:
AW Architekturbüro
Architekturbüro
Hohenbergstr. 1
72072 Tübingen
Tel. 07141 / 908-0
Fax 07141 / 908-20
www.aw-architekten.de

Projekt:
Neubau
Hohenberg-Strasse - Hohenberg
72072 Tübingen - Hohenberg

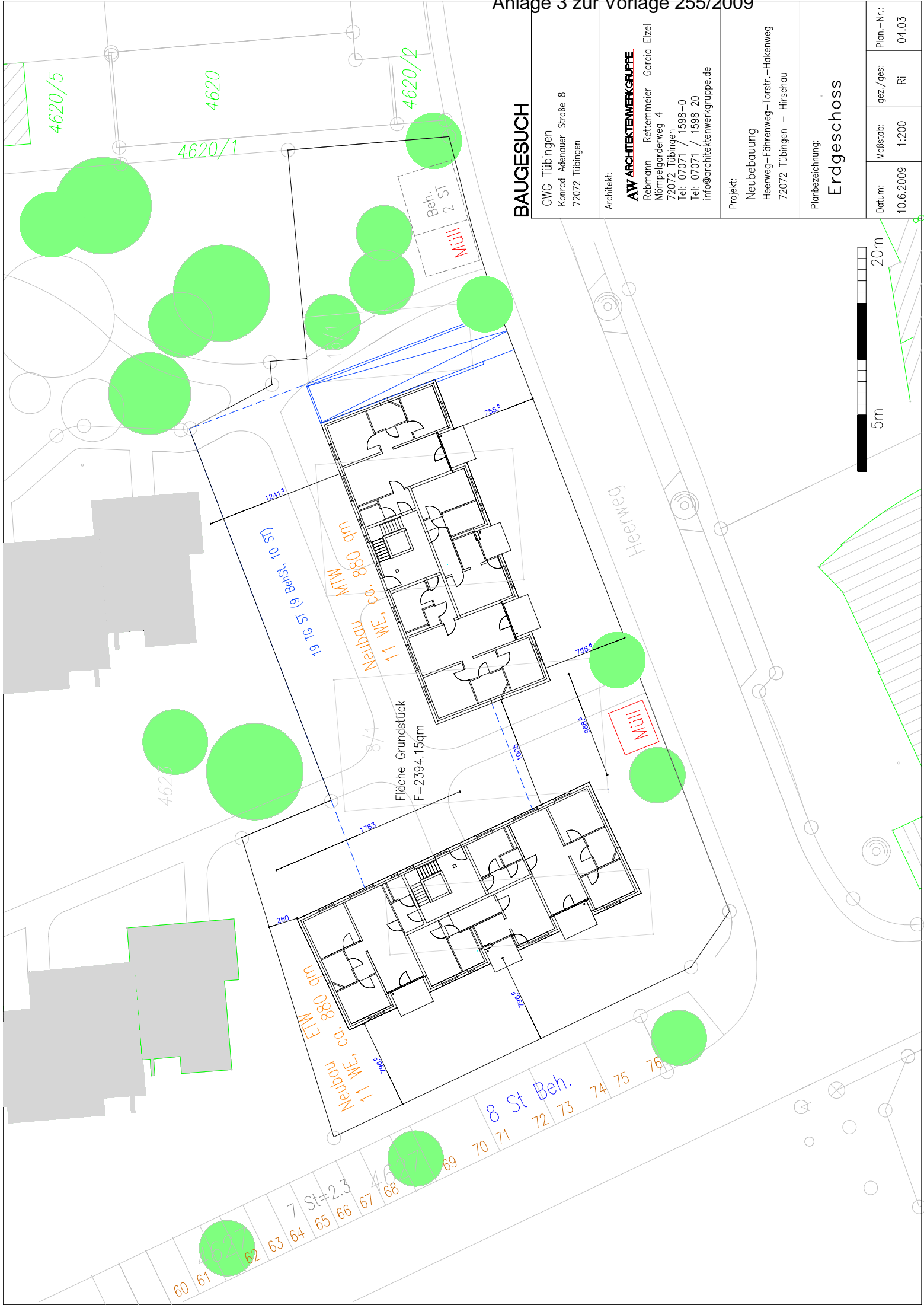
Planzeichnung:

Lageplanübersicht

Datum: 10.8.2009
Maststab: 1:500
Blatt: 04.01



Wohnheiten	
Bestand	71
Neubau	22
WE Gesamt	93
Stellplätze	
Torstrasse	45
Föhrenweg	23
Behinderten St	10
Tiefgarage	19
(Beh.-St-TG 11)	
Erweit. Optional	
Gesamt	97



BAUGESUCH

GWG Tübingen
Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen

Architekt:

AW ARCHITECTENWERKGRUPPE

Rebmann Rettemeier Garcia Elzel
Mömpelgarderweg 4
72072 Tübingen
Tel: 07071 / 1598-0
Tel: 07071 / 1598 20
info@architektenwerkgruppe.de

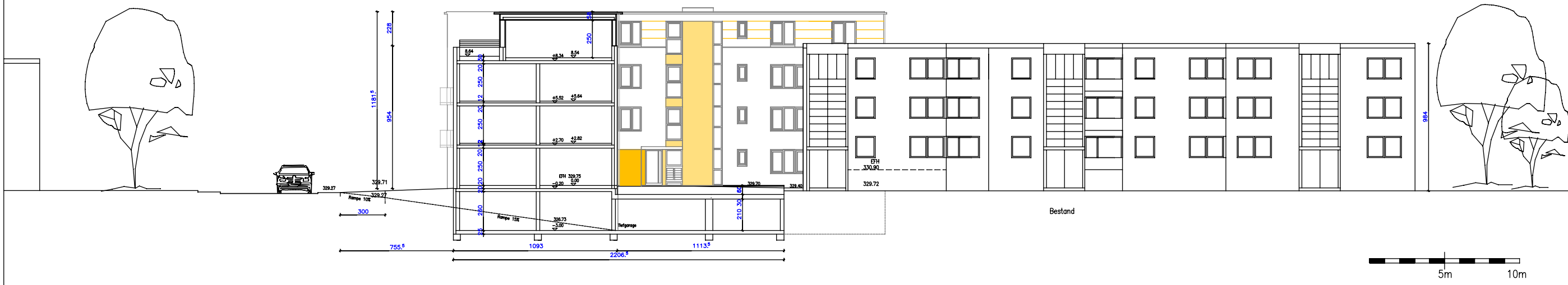
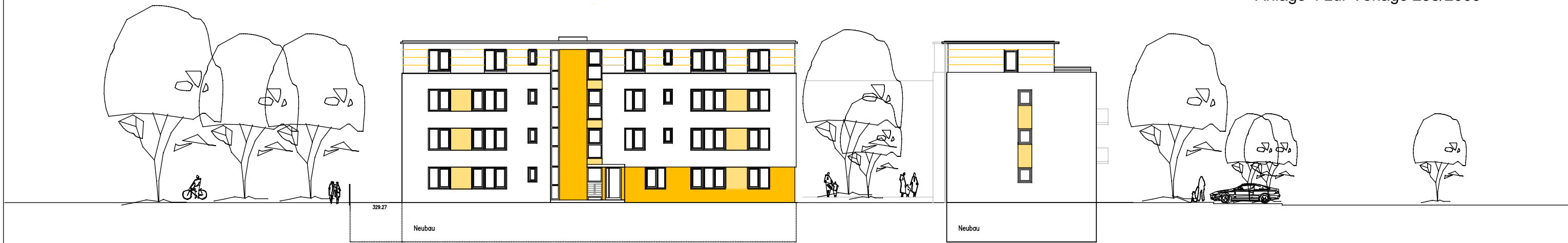
Projekt:

Neubebauung
Heerweg-Fährweg-Torstr.-Hakenweg
72072 Tübingen – Hirscha

Planbezeichnung:

Erdgeschoss

Datum:	Maßstab:	gez./ges.:	Plan.-Nr.:
10.6.2009	1:200	Ri	04.03



BAUGESUCH

GWG Tübingen
Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen

Architekt:
AW ARCHITECTENWERKGRUPPE
Rebmann Rettemeier Garcia Etzel
Mömpelgarderweg 4
72072 Tübingen
Tel: 07071 / 1598-0
Tel: 07071 / 1598 20
info@architektenwerkgruppe.de

Projekt:
Neubau
Heerweg-Föhrenweg-Torstr.-Hakenweg
72072 Tübingen - Hirschau

Planbezeichnung:
Ansicht Nord
Ansicht Ost

Datum:	Maßstab:	gez./ges.:	Plan.-Nr.:
10.6.2009	1:200		04.07



BAUGESUCH

GWG Tübingen
Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen

Architekt:
AW ARCHITECTENWERKGRUPPE
Rebmann Rettemeier Garcia Etzel
Mömpelgarderweg 4
72072 Tübingen
Tel: 07071 / 1598-0
Tel: 07071 / 1598 20
info@architektenwerkgruppe.de

Projekt:
Neubau
Heerweg-Föhrenweg-Torstr.-Hakenweg
72072 Tübingen - Hirschau

Planbezeichnung:
Ansicht West
Ansicht Süd

Datum:	Maßstab:	gez./ges.:	Plan.-Nr.:
10.6.2009	1:200		04.08