

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Derendingen**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Bebauungsplanverfahren "Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße" mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen-Derendingen; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften sowie erneuter Auslegungsbeschluss**

Bezug: 115/2024, 198/2022, 225/2021, 161/2020

Die Anlagen 7 - 13 sind aufgrund ihrer Größe nur digital im Ratsinformationssystem abrufbar sowie öffentlich im Internet unter www.tuebingen.de/gemeinderat unter der Sitzung des Planungsausschusses vom 23.01.2025 einsehbar.

Anlagen:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Entwurf Bebauungsplan
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Begründung
- Anlage 5 Abwägungsvorschlag
- Anlage 6 Änderungen zur 2. Auslegung
- Anlage 7 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (nur digital)
- Anlage 8 Artenschutzfachbeitrag (nur digital)
- Anlage 9 Bodengutachten (nur digital)
- Anlage 10 Schalltechnische Untersuchung (nur digital)
- Anlage 11 Stellungnahme Lärm (nur digital)
- Anlage 12 Belichtungsstudien (nur digital)
- Anlage 13 Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung (nur digital)

Beschlussantrag:

1. Dem Vorschlag der Verwaltung entsprechend der Anlage 5 zum Umgang mit den Stellungnahmen, die im Zuge der Äußerungs- und Unterrichtungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit

nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und zusätzlichen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ eingegangen sind, wird zugestimmt.

2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ und der geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 11.10.2024, werden mit der geänderten Begründung, in der Fassung vom 11.10.2024, gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen

Die GWG Tübingen mbH hat sich mittels Planungskostenvertrag verpflichtet, die mit dem Projekt anfallenden Planungskosten und die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen, die im Verfahren für die Erstellung des Bebauungsplans „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ erforderlich werden.

Der städtische Haushalt wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans lediglich über Personalaufwendungen belastet.

Die Erschließung des Quartiers wird durch die GWG Tübingen mbH hergestellt und finanziert.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die GWG, Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, beabsichtigt den Abriss ihrer Gebäude in der Sieben-Höfe-Straße 109-111 aufgrund des abgängigen Zustandes der Bausubstanz. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße" im Juli 2022 (siehe auch Sitzungsvorlage 198/2022) wurde die Verwaltung beauftragt, die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs zur Neubebauung des Quartiers zu schaffen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 18.03.2024 (Vorlage 115/2024) wurde auf Grund von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/Behörden und Anregungen aus der Öffentlichkeit in Teilbereichen überarbeitet. Dies erfordert eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Sachstand

2.1. Städtebauliches Konzept

Die GWG Tübingen GmbH hat in 2020 einen städtebaulichen Wettbewerb zur Findung der besten Lösung für eine komplexe Planungsaufgabe in Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Tübingen und unter Beteiligung des Gemeinderats und der Derendinger Bürgerschaft ausgelobt. Die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.07.2020 beschlossenen städtebaulichen Eckpunkte dienen seit dieser Zeit als Grundlage für die künftige bauliche Entwicklung des Plangebiets. Ein Teil der Planungsaufgabe war die Schaffung eines gemischten Wohnquartiers, das Angebote für sozial Benachteiligte und einen Baustein für robustes Wohnen enthält. Der Entwurf des dänischen Architekturbüros Vandkunsten ging als eindeutiger Sieger des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs hervor.

Das überarbeitete Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs bildet die Grundlage des Bebauungsplans. Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch eine Aneinanderreihung von Höfen an einer zentralen Erschließungsachse aus und schafft damit einen stimmigen Übergang an die Bestandsbebauung im alten Ortskern Derendingens.

Entlang der neuen zentralen „Dorfstraße“, die das Gebiet von Ost nach West durchzieht und auch der fußläufigen Vernetzung mit dem alten Ortskern dient, entstehen halboffene Strukturen von giebel- und traufständigen Gebäuden mit 3 bis 4 Geschossen, die die umgebenden Hofstrukturen aufnehmen. Die Gebäudehöhen entwickeln sich gestuft nach Süden, so dass sich ein eigenständiger Anschluss an die Weinbergstraße ergibt. Die heute vorhandene straßenbegleitende Ortsrandeingrünung bleibt dabei erhalten, wenngleich sie durch das Heranrücken der Bebauung eine andere stadträumliche Wirkung erzielen wird.

Die zentrale Erschließung erfolgt von Norden von der Sieben-Höfe-Straße her, die in einer in den Hang geschickt eingelassenen Tiefgarage mündet.

Das Mobilitätskonzept der Siedlung sieht einen verringerten Stellplatzschlüssel und eine Ladeinfrastruktur für E-Mobilität vor, oberirdisch ist nur Sonderparken (Behinderten- und Carsharingstellplätze, sowie Parken für betreuendes Personal) vorgesehen.

Vorgesehen ist die Realisierung von ca. 150 Wohnungen. In den Kopfbauten südlich der Erschließungsstraße sind erdgeschossig und gut erreichbar Gemeinschaftsflächen für z.B. Waschmaschinenräume, Radabstellplätze und ein Veranstaltungsraum/Treffpunkt vorgesehen.

2.2. Verfahren

Schon in das Preisgericht des Wettbewerbes wurden zwei Bürger_innen beratend mit einbezogen. Darüber hinaus wurde das Ergebnis des Wettbewerbes mit der umliegenden Anwohnerschaft in einem Workshop mit den Architekten, der GWG und der Stadtverwaltung Tübingen diskutiert und etliche Änderungswünsche in die Weiterbearbeitung des Entwurfs aufgenommen. Anregungen betrafen seinerzeit u.a. die Wegeführung im Westen in Richtung Kirche, die Abstände zu den zum Teil denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, die Höhen der geplanten neuen Gebäude, die Dichte des städtebaulichen Entwurfs und den ruhenden Verkehr. Auf dieser Grundlage wurde das Bebauungsplanverfahren gestartet. Der Gemeinderat hat am 25.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Siebenhöfe-Straße und Weinbergstraße“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.02.2024 im Tagblatt.

Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Aufstellung wurde entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 19.02.2024 bis zum 04.03.2024 durchgeführt. Im Rahmen der Äußerungs- und Unterrichtungsmöglichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind mehrere Anregungen von Behörden und aus der Öffentlichkeit eingegangen, die bereits in den vorigen Beteiligungen vorgetragen wurden und zum Teil schon zu maßgeblichen Veränderungen im städtebaulichen Entwurf geführt haben.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 25.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.03.2024 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 08.06.2024 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 19.07.2024 aufgefordert.

Im Rahmen der Äußerungs- und Unterrichtungsmöglichkeit und im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 15 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 17 Stellungnahmen ein. Diese sind der Anlage 5 dieser Vorlage zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen zu folgenden Themenkomplexen vorgebracht, die ausführlichen Abwägungsvorschläge finden sich in Anlage 5:

Berücksichtigung von Denkmalbelangen:

Von Seiten der höheren Denkmalbehörde, aber auch von der Bürgerschaft wurden Bedenken geäußert, dass die denkmalgeschützten Gebäude, insbesondere auch die mit besonderen Denkmaleigenschaften belegte St. Gallus Kirche durch die heranrückende Neubebauung und deren Höhe und Dichte in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Die Bedenken der höheren Denkmalbehörde in Bezug auf die Sichtbarkeit der St. Gallus Kirche konnten ausgeräumt werden, da die bemängelte Sichtbeziehung auf die Kirche von der Weinbergstraße aus, heute bereits nicht existiert und durch die Bebauungsplanfestsetzung zur Erhaltung der Bestandsbäume nicht wesentlich verändert wird.

Eine vertiefende Prüfung der räumlichen Situation zwischen der denkmalgeschützten Zehntscheuer und der gegenüberliegenden neuen Wohnbebauung führt zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die bislang mögliche Gebäudehöhe wird durch Reduzierung der Firsthöhe und Beschränkung der Dachneigung von 43-48° faktisch um ein Geschoss reduziert.

(Teil-) Erschließung des Baugebiets von der Weinbergstraße, K 6900; Splittung der Verkehre in die neue Tiefgarage:

Aus der Öffentlichkeit wurde mehrfach eine Erschließung direkt von der Kreisstraße K 6900 gefordert, um die Verkehrsbelastung in der Sieben-Höfe-Straße zu minimieren und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Ein verkehrlicher Anschluss/eine Zufahrt für die neu geplante Bebauung in der Sieben-Höfe-Straße 109-111 von der Weinbergstraße ist nicht möglich.

Ein Anschluss einer Tiefgarage von der Weinbergstraße/K6900 ist aus topografischen Gründen nur schwer und mit sehr großen Rampenlängen möglich. Das Gelände fällt von der Weinbergstraße in Richtung Norden bis zu 4m ab. Eine Abfahrt in eine Tiefgarage an der höchsten Geländestelle hätte zur Folge, dass sehr viel unwirtschaftliche Flächen für Verkehrsanlagen und technische Bauwerke zur Geländeabstützung hergestellt werden müssten, ggfs. ein erhöhter Lärmeintrag in das gesamte Baugebiet erfolgt, weniger Wohnbauflächen realisiert werden können und der wichtige straßenbegleitende Baumbestand nicht erhalten werden kann. Dieser ist jedoch für die Ortseinfahrt sowohl von gestalterischer Sicht als auch für den Umgebungsschutz der St. Gallus Kirche von großer Bedeutung.

Das Landratsamt hat in einer sehr frühen Phase des Projektes klar zum Ausdruck gebracht, dass keine Zufahrt für die neue Bebauung von der Weinbergstraße zulassen werden kann. Die Gründe hierfür liegen hauptsächlich in der Flüssigkeit und der Sicherheit des Verkehrs. „Einzelne Zufahrten würden den Verkehrsfluss negativ beeinflussen und führen zu einer höheren Unfallwahrscheinlichkeit sowohl für den Durchgangsverkehr als auch für den in die/aus der Garage/Zufahrt fahrenden Verkehr“. Einer Ausnahme wurde – ebenfalls aus den genannten Gründen – bis zur Ortsgrenze (OD) nicht zugestimmt.

Die rechtlichen Gründe für die Ablehnung einer direkten Anbindung der neuen Bebauung liegen im Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG BW). Die Ortsgrenze (OD) nach § 8 StrG BW in der Weinbergstraße/K6900 befindet sich südlich der Kapelstraße 12/westlich der Weinbergstraße 59. Der Straßenabschnitt in Richtung Westen ab

der Ortsgrenze (OD) befindet sich damit außerhalb der Ortsdurchfahrt und fällt damit in die Zuständigkeit des Landratsamtes nach Straßengesetz für Baden-Württemberg (§ 8 (6) StrG). Die Straße in Richtung Osten liegt im Verfügungsbereich der Universitätsstadt Tübingen.

Aufgrund dieser Klärung mit dem Straßenbaulastträger wurde dieser Tatbestand (keine Zufahrt von der Weinbergstraße/K6900 möglich) in die Auslobung des Wettbewerbes als Vorgabe für die Wettbewerbsteilnehmer aufgenommen. Alle weiteren planerischen Schritte bauen auf dieser Entscheidung auf (Entwurf des Preisträgers und Bebauungsplan).

Als weiterer Vorschlag zur Reduzierung der Verkehre in die Tiefgarage im Bereich zwischen den Gebäuden Sieben-Höfe-Straße 105 und 113 wurde die Splittung der Zu- und Abfahrten vorgetragen. Diese Erschließungsvariante wurde frühzeitig von Seiten der Verwaltung geprüft und auch bereits mehrfach in den politischen Gremien besprochen. Verbunden mit der fehlenden Möglichkeit einer direkten Erschließungsmöglichkeit auf die Weinbergstraße und einer Engstelle im Bereich der St. Gallus Kirche führt eine einseitige Zu- oder Abfahrt in die Tiefgarage von Westen her zu Mehrverkehren im westlichen Bereich der Sieben-Höfe-Straße und zu vermeidbaren Konfliktsituationen mit dem Fuß- und Radverkehr.

Parkdruck, fehlende Stellplätze:

Wiederholt wurde der Belang des ruhenden Verkehrs vorgetragen. Es besteht die Sorge, dass sich der Zustand der heute schon zugeparkten Sieben-Höfe-Straße bei einer Neubebauung noch verschärft. Es wurde gefordert, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück der künftigen Bebauung untergebracht werden sollten.

Derendingen ist sehr gut über den Öffentlichen Nahverkehr (Buslinien 5 und 16 von der Haltestelle Käpple und Bahn, Bf Derendingen) erschlossen, so dass ein reduzierter Stellplatzschlüssel nach der gültigen Stellplatzsatzung angewendet werden kann. Außerdem sieht der zukünftige Vorhabenträger im Einfahrtsbereich zur neuen Bebauung ein Carsharingangebot vor, das auch von der umliegenden Anwohnerschaft genutzt werden kann.

Der zukünftige Bauherr muss den erforderlichen Stellplatznachweis in der Baugenehmigung erbringen. Ausweichparkplätze bleiben im Bereich des Friedhofs für das gesamte Viertel erhalten.

Die Parkierungssituation in der Sieben-Höfe-Straße wurde Anfang 2024 durch eine verkehrsrechtliche Anordnung neu geordnet. Dadurch hat sich die Übersichtlichkeit im Straßenverlauf wesentlich verbessert.

Verschlechterung der Lärmimmission durch Schallreflexion an der Neubebauung:

Von der Anwohnerschaft wurde die Frage aufgeworfen, ob sich die Lärmwerte für den Bestand durch Schallreflexionen an der Neubebauung verschlechtern. Hierfür wurde eine fachliche Stellungnahme vom Lärmgutachter Fa. Accon eingeholt (Anlage 10), die zu dem Ergebnis kommt, dass die neue Bebauung eher zur einer Reduzierung der Lärmwerte tags und nachts führt.

2.3. Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen empfiehlt die Verwaltung folgende Änderungen im Bebauungsplanentwurf und den örtlichen Bauvorschriften (Vgl. Anlage 6). Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

- Unterteilung des Baufensters A2 in A2 und A3. Die max. Firsthöhe von A3 wird auf 345,40 DHNN (Deutsches Haupthöhennetz) festgelegt. (Planzeichnung)
- Korrektur sämtlicher Firsthöhen; mit Ausnahme der Baufelder C1, D3, F2 und G3 wurden die meisten Firsthöhen reduziert. (Planzeichnung)
- Veränderung der Lage der Abgrenzung unterschiedlicher Höhen im Baufeld F1 (Planzeichnung)
- Geringfügige Vergrößerung des allgemeinen Wohngebiets an der südlichen Grenze und Reduzierung der Breite der Grünfläche mit der Zweckbestimmung straßenbegleitende Baumreihe, um baulich erforderliche Nebenanlagen zulassen zu können. (Planzeichnung)
- Festsetzung einer privaten Grünfläche, um eine Versickerung von unbelastetem Regenwasser zu ermöglichen. (Planzeichnung)
- Ergänzung der Textlichen Festsetzung Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen in Bezug auf Überschreitungsmöglichkeiten für erforderliche Treppenanlagen (I 5. (5.))
- Ergänzung der Textlichen Festsetzung Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft um das Verbot von Schottergärten (I 8. (2.))
- Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung um eine Mindestdachneigung (43° bis 48°) (II 1.)

Die Hinweise unter III wurden um weitere Anregungen von Behörden und der Öffentlichkeit ergänzt:

Abbruchzeiten der Bestandsgebäude, Vermeidung des Vogelschlags, Hinweise zur Geotechnik/Bodenuntersuchungen, eine ergänzende Untersuchung zum Schallschutz, und der Hinweis zum Umgebungsschutz der Pfarrkirche St. Gallus.

3. Planungsrechtlicher Stand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ existieren folgende Bebauungspläne:

- „Bernhalde / Waldstraße“ (386), in Kraft getreten am 23.08.1984,
- „Lange Furch II“ (Nr.260, Teil II), in Kraft getreten am 18.05.1966,
- „Lange Furch II“ (Nr.260, Teil I), in Kraft getreten am 18.05.1966,

- „Bernhalde / Waldstraße“ (386) in Kraft getreten am 23.08.1984,
- Friedhoferweiterung Derendingen (292), in Kraft getreten am 02.11.1968,
- Baulinienfeststellung i. d. Weinbergstraße u. Visieränderung i. d. Zollern-, Wald- u. Weinbergstraße, (305, De Fasz 5d), genehmigt am 24.03.1934,
- DE-Übersicht, (301, De Fasz I), in Kraft getreten am 10.07.1883,
- Kappel- u. Weinbergstraße (301, De Fasz 6), genehmigt am 08.04.1880,
- Sieben-Höfe-Straße 107-125 (301, De Fasz 4a), genehmigt am 06.07.1877

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ werden die oben genannten Bebauungspläne und Ortsbaupläne für die überdeckenden Bereiche überlagert und sind rechtlich nicht mehr anzuwenden.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand: 147. Flächennutzungsplanänderung, wirksam ab 15.12.2023) als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung zur Wohnbaufläche angepasst.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu folgen und auf Grundlage der vorgeschlagenen Änderungen den Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften erneut auszulegen.

5. Lösungsvarianten

Der Gemeinderat könnte sich gegen alle oder gegen einzelne Änderungsempfehlungen des Bebauungsplanes oder der örtlichen Bauvorschriften aussprechen. Das Erfordernis zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes ist dann erneut zu prüfen.

6. Klimarelevanz

Bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes wird die Versiegelung erhöht, um dringend erforderlichen Wohnungsbau zu ermöglichen. Die klimatischen Auswirkungen sollen durch grünordnerische Festsetzungen so weit wie möglich vermindert werden. Dies wird zum einen dadurch erreicht, dass es kaum oberirdische Stellplätze (95% der Stellplätze in Tiefgaragen) gibt, Bäume zum Erhalt und zur Neupflanzung festgesetzt sind und die geneigten Dachflächen für PV-Anlagen genutzt werden können. Der Anschluss an die Fernwärme ist derzeit nicht möglich, daher wird eine Wärmeversorgung über Wärmepumpen realisiert.

7. Ergänzende Informationen

keine